



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.) DEL CUAV DI FERRARA

Strumento urbanistico esaminato: **PUG Comune di Fiscaglia. Verbale II° seduta del 19/04/2024**

ALLEGATO A

PUG di Fiscaglia - Recepimento delle Osservazioni del CUAV
(Quadro conoscitivo diagnostico, Vincoli, SQUEA, Disciplina)

PRESENTAZIONE

Comune di Fiscaglia Prot. in arrivo N.0010248 del 08-05-2024

Corso Isonzo n. 26 - 44121 Ferrara - Tel. +39 0532 29.9440 - e-mail: chiara.cavicchi@provincia.fe.it

PEC provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



Piano Urbanistico Generale (PUG) di Fiscaglia Recepimento delle osservazioni del CUAV

Il incontro STO
11 aprile 2024

1



Comune di Fiscaglia

Sindaco
Agr. Fabio Tosi

Componenti interni dell'Ufficio di Piano

Geom. Ilaria Simoni - *Responsabile Ufficio di Piano*
Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata,
Geom. Giuliano Masina - *Garante della Comunicazione e della Partecipazione*
Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Geom. Enrico Menini - *Responsabile Settore LLPP e Patrimonio*
Geom. Daniele Furini - *Funzionario Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*
Geom. Antonia Trevisani - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*
Geom. Alessandro Ferretti - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*
Geom. Simone Siviero - *Funzionario Settore Ambiente e Protezione Civile*
Dott.ssa Ottavia Tagliatti - *Responsabile Settore Entrate*
Dott.ssa Roberta Guietti - *Responsabile Settore Finanza e Personale*

Gruppo di lavoro

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*



Urb. Raffaele Gerometta - *Direttore Tecnico*
Ing. Elettra Lowenthal - *VaiSAT*
Arch. Morena Scarscia - *VaiSAT*
Ing. Chiara Cesarini
Urb. Manuela Fontanive

Arch. Francesco Vazzano
Arch. Michele Avenali
Arch. Anna Luciani
Arch. Saverio Osti

Indice

1. Le osservazioni alla proposta di piano
2. Quadro Conoscitivo Diagnostico
3. Vincoli
4. SQUEA
5. Disciplina
6. VALSAT

Le osservazioni alla proposta di piano

Successivamente alla presentazione del PUG adottato nella I seduta di CUAV (08/02/2024) sono pervenute **le prime considerazioni istruttorie e richieste di integrazioni/chiarimenti da parte dei seguenti enti**

- **Regione Emilia-Romagna**
- **Provincia di Ferrara**
- TERNA, AUSL, AIPO, Settore Aree Protette, Foreste e sviluppo zone montane, Area Biodiversità, CADF, ARPAE, ARSTPC

È stato inoltre istituito un **tavolo tecnico inerente al Rischio idraulico** (15/02/2024) al quale hanno partecipato l'Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile, il Comune di Fiscaglia, la Provincia di Ferrara

Rispetto alle richieste di integrazioni pervenute sono state predisposte delle tabelle apposite nelle quali si da atto puntualmente a tutte le osservazioni indicando le proposte di recepimento e i documenti aggiornati.

In questa sede si ritiene opportuno mettere in evidenza le integrazioni più sostanziali, per il resto dei punti trattati nelle richieste si fa rimando al documento di **Controdeduzioni alle Osservazioni CUAV** trasmesso contestualmente alla documentazione del PUG aggiornato

Le osservazioni al piano adottato

I temi su cui si sono concentrate le osservazioni pervenute sono raggruppabili nei seguenti macro-argomenti.

Modifiche al perimetro del territorio urbanizzato/verifica di coerenza con art.32 c.2 LR 24/2017: richiesti approfondimenti strategici e normativi rispetto ad aree del TU interessate da PUA scaduti sia a destinazione produttiva che residenziale con diverso stato di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; si chiedono maggiori specifiche sia in SQUEA che in normativa

Approfondimenti rispetto al sistema idraulico e alle valutazioni sugli interventi in area golendale: richiesti approfondimenti e ragionamenti riguardanti le aree in fregio alle sponde arginali sulle quali il PUG prevede «processi di riqualificazione e rifunzionalizzazione», si chiede che il piano tenga conto delle criticità idrauliche e che gli obiettivi e le norme vengano riformulati di conseguenza

Modifiche puntuali e sostanziali all'apparato normativo: richieste integrazioni rispetto alla coerenza con la legge, correzioni formali e refusi. Richieste modifiche sulle modalità attuative di alcuni interventi (es. ampliamenti premiali in zone RES), specifiche sugli insediamenti produttivi, coerenza ed efficacia delle azioni di piano

Integrazioni all'elaborato di Valsai

Correzioni all'apparato cartografico: vincoli, tavole di strategia, tavole disciplina, PTU

Quadro Conoscitivo Diagnostico

Il Quadro Conoscitivo Diagnostico è stato integrato nei seguenti elaborati

- **Relazione**
- **Elaborati geologici, idraulici e sismici**

Il Quadro Conoscitivo Diagnostico è stato integrato nei seguenti elaborati

- **Relazione**

TEMATICHE APPROFONDITE

Sintesi valutativa sui corpi idrici superficiali – cap. 4.2.3

Analisi del **sistema idraulico** del Po di Volano – cap.5.1

Sintesi dei contenuti di PGRA Po e PGRA Reno – cap. 6

Sintesi diagnostica delle valutazioni geologiche – cap. 9.2

Oss. Regione 1.1, 1.4

Integrazione con analisi rispetto al **sistema commerciale** per la conferma di non esistenza sul territorio comunale di strutture di vendita soggette a POIC – cap. 4.3

Oss. Provincia 1.2.3

Il Quadro Conoscitivo Diagnostico è stato integrato nei seguenti elaborati

- **Relazione**

Approfondimenti sul sistema idraulico e sulle valutazioni rispetto alla compatibilità degli usi insediabili lungo le sponde arginali e le aree golenali – cap. 9.2

Oss. Regione 2.1, 2.2
Oss. ARSTPC



In questo processo di ricostruzione di significato del **rapporto tra fiume e ambiti urbani**, risulta centrale il tema della **sicurezza territoriale**, in particolare idraulica. Dalle analisi condotte in fase di elaborazione del Quadro Conoscitivo, in particolare da quelle contenute nella Relazione contenuta in GEO PUG Valutazioni Geologiche (che incrociano tematiche legate alla geomorfologia dell'area, la pericolosità idraulica per i diversi reticoli e le caratteristiche geotecniche dei terreni) emerge che la zona interessata dal passaggio del paleoalveo del Po di Volano sia più tutelata dal potenziale rischio di allagamento, poiché presenta quote più elevate rispetto alle campagne circostanti (Fascia P2A – zone che presentano quote maggiori a +2,0 m s.l.m. Alluvioni poco frequenti con probabilità medio bassa).

Tali dati avvalorano la possibilità di una **visione strategica che possa coinvolgere le sponde del fiume come elemento di valorizzazione dell'intero territorio, attraverso l'adozione di tutte le misure di sicurezza necessarie e il coinvolgimento degli enti predisposti alla tutela e alla sicurezza del territorio.**

Il Quadro Conoscitivo Diagnostico è stato integrato nei seguenti elaborati

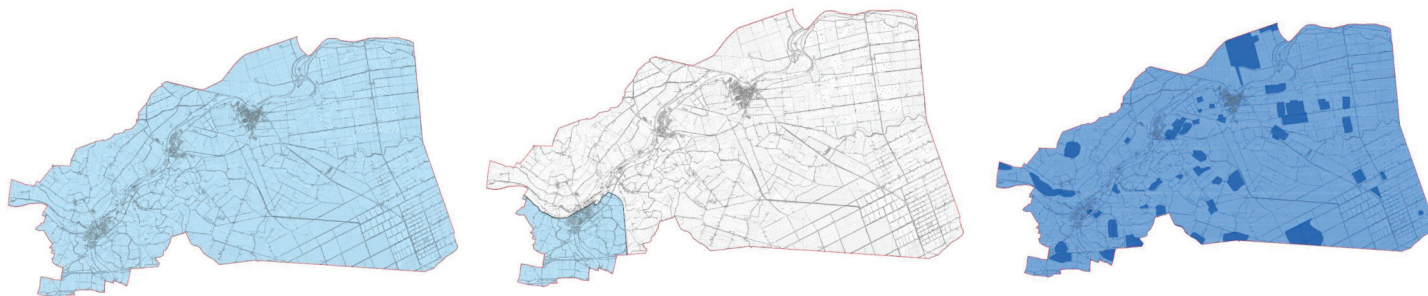
- **Relazione**

- **Elaborati geologici, idraulici e sismici**

TEMATICHE APPROFONDITE

Suddivisione delle tavole (da 2 a 3) riferite al PGRA vigente (RP e RSP) per la specifica dell'ambito di riferimento

Oss. Regione 1.2



Vincoli

Il sistema dei vincoli è stato integrato nei seguenti elaborati

- **Tavole**
- **Allegati alle tavole**
- **Scheda dei vincoli**

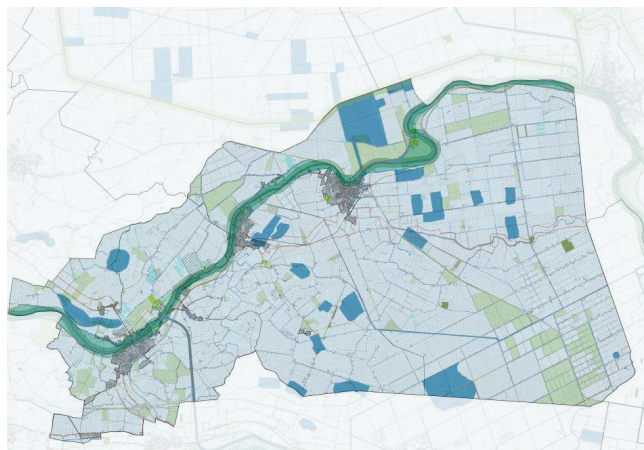
Il sistema dei vincoli è stato integrato nei seguenti elaborati

- **Tavole**
- **Allegati alle tavole**

INTEGRAZIONI

Inserite le perimetrazioni PAI e PGRA (VIN-1)

Oss. Regione 4.3



Il sistema dei vincoli è stato integrato nei seguenti elaborati

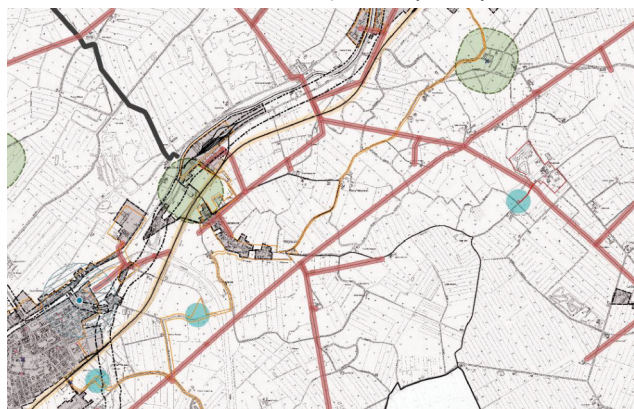
- **Tavole**
- **Allegati alle tavole**

INTEGRAZIONI (VIN-3)

- Inserite le perimetrazioni degli agglomerati esistenti - DGR 201/2016
- Inseriti gli impianti di emittenza radio-televisiva
- Eliminate le fasce di rispetto (DPA) elettrodotti AT

Oss. Regione 4.4, 4.5

Oss. TERNA



- Impianti per l'emittenza radio-televisiva (PLERT)
- ▨ Fascia di rispetto impianti di emittenza radio-televisiva (DGR 197/2001)
- Agglomerati urbani esistenti (DGR 201/2016)**
 - ▭ A.E. ≤ 50
 - ▭ A.E. > 2000
 - ▭ 50 > A.E. < 200

Il sistema dei vincoli è stato integrato nei seguenti elaborati

- Tavole
- Allegati alle tavole
- **Scheda dei vincoli**

INTEGRAZIONI

Riconfigurazione delle schede con l'esatta denominazione dei vincoli e verifica delle sezioni/integrazione dei riferimenti normativi



Oss. Provincia 1.4.1,
1.4.2

Individuazione grafica	<ul style="list-style-type: none">RSP H-P3: Alluvioni frequenti - elevata probabilitàRSP H-P2: Alluvioni poco frequenti - media probabilità
Denominazione del vincolo	PGRA - Fasce di pericolosità idraulica da Reticolo Secondario di Pianura RSP del Bacino Po (e del Bacino Reno per il Reticolo Principale)
Elaborato grafico di rappresentazione	VIN-1
Indicazione sintetica del contenuto	<i>Individuazione degli scenari di pericolosità nelle aree allagabili RSP, suddivise tra</i> <ul style="list-style-type: none">- Alluvioni frequenti – elevata probabilità- Alluvioni poco frequenti – media probabilità
Fonte del dato	Autorità distrettuale di Bacino
Fonte del vincolo	PGRA-PAI
Disciplina di riferimento	Art. 39 PAI Po; Art. 16 PSAI Reno; Art. 28 Variante coordinamento PGRA-PAI; DGR 1300/2016 Norme PUG: art. 8.1 – Pericolosità idraulica

SQUEA

La SQUEA è stata integrata nei seguenti elaborati

- **Relazione di SQUEA**
- **Tavola di assetto strategico**
- **Allegato 4 (nuovo elaborato)**

La SQUEA è stata integrata nei seguenti elaborati

- **Relazione di SQUEA**

INTEGRAZIONI

Parco fluviale attrezzato sul Po di Volano – rapporto con il fiume e le sue sponde: approfondimenti relativi al rapporto con il fiume ed alla compatibilità delle previsioni rispetto al rischio idraulico con inserimento della possibilità di prevedere interventi finalizzati alla sicurezza idraulica (cap. 9 e 14)

Oss. Regione 2.1, 2.2

Modifica degli obiettivi di processo (OS2 – Fiscaglia rigenerata):

- **Ridisegnare la composizione dei margini urbani** eliminando la possibilità di premi volumetrici al di fuori del TU
- **Agevolare la riqualificazione funzionale dei singoli edifici a opera dei privati nel territorio urbanizzato** eliminando la possibilità di esenzione totale degli interventi e la monetizzazione delle dotazioni pubbliche, assoggettando l'intervento a PdC convenzionato

Oss. Regione 2.4.1, 2.4.2

La SQUEA è stata integrata nei seguenti elaborati

- **Relazione di SQUEA**

INTEGRAZIONI

Integrazione della SQUEA con azioni puntuali, misurabili, quantificabili e qualificate da un grado di priorità per la continuità della **REP/REL** – cap.14

- Azioni prioritarie
- Azioni secondarie
- Azioni specifiche per luoghi

Oss. Provincia 1.1.1.3

La SQUEA è stata integrata nei seguenti elaborati

- **Relazione di SQUEA**

INTEGRAZIONI

Ambito a Massa Fiscaglia, specificazione per l'inserimento nel TU





L'ambito ha un potenziale ruolo di **porta d'accesso a Massa Fiscaglia**, data la posizione nevralgica a ridosso della rotonda di snodo da/verso il centro: essa infatti chiude, al tempo stesso, lo sviluppo lineare residenziale proveniente da est e parallelo al fiume e la diagonale produttiva che insiste da sud sulla circonvallazione del centro urbano.

L'obiettivo è quello di disegnare su questo crocevia un sistema di spazi contenente mixità funzionale di interesse collettivo (a vocazione commerciale con medio-grandi strutture di vendita), architettonicamente ben inserito nel contesto paesaggistico, con l'opportunità di connettere, attraverso pista ciclopedonale, il suddetto ambito al quartiere residenziale formato tra le vie Berlinguer e Pasolini e, nella fattispecie, all'intervento di rigenerazione previsto in sostituzione dell'ex piscina.

Oss. Regione –
definizione dei
perimetro del TU e
verifica di coerenza
alle casistiche
definite all'art.32 c.2
LR 24/17

SQUEA - Ambito a Massa Fiscaglia



-  Perimetro dell'ambito di rigenerazione
-  Ambito di valorizzazione e riqualificazione in TU a fini culturali (ex piscina)
-  Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
-  Assi stradali principali di accesso al centro urbano – via Provinciale

La SQUEA è stata integrata nei seguenti elaborati

- Relazione di SQUEA
- **Tavola di assetto strategico**

INTEGRAZIONI

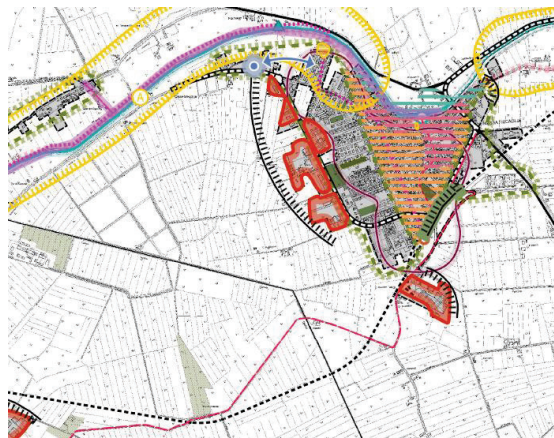
- Inserimento delle «aree di potenziale potenziamento dell'intermodalità» in tutti i centri
- Integrazione degli elementi della REL







Oss. Regione 2.6



Oss. Provincia 1.1.1.1



-  Siti Rete Natura 2000
-  Nodi ecologici di progetto (PTCP)
-  Aree per il rimboscimento (REL)
-  Areali di potenziamento dell'intermodalità (trasporto pubblico, rete ciclo-pedonale)

La SQUEA è stata integrata nei seguenti elaborati

- Relazione di SQUEA
- Tavola di assetto strategico
- **Allegato 4 (nuovo elaborato)**

INTEGRAZIONI

Strategie per il completamento dei piani attuativi scaduti:

integrazione della SQUEA con apposito elaborato per la definizione di una strategia specifica che attualizza le previsioni degli ex PPIP

Oss. Regione –
definizione dei
perimetro del TU e
verifica di coerenza
alle casistiche
definite all'art.32 c.2
LR 24/17



Schede specifiche sugli
ambiti di interesse

01 Ex PPIP "Costruzioni 2000 Srl"

Ambito privato con pianificazione progressa non attuata e con convenzione scaduta



Dati	
Località	Migliaro
Area	30.961 mq
Superficie coperta esistente	0 mq
Indice copertura esistente	/
Progettualità in corso	no
Proprietà	Privata
Flessibilità al riuso	/

Obiettivi Strategici

OS1; OS2

Progetto Guida

/

Ambito normativo

RES.4.2 (art. 4.13 c.6)

DIAGNOSI

Criticità / Stato di conservazione generale

- Pianificazione progressa non attuata, abbandonata

Opportunità / Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Urbanizzazioni primarie e secondarie parzialmente complete (circa il 70%)
- Prossimità all'ambito fluviale del Po di Volano
- Prossimità alla stazione ferroviaria di Migliaro

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale (SQUEA-2)

- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione del Territorio Urbanizzato ai fini del completamento delle ex previsioni residenziali

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE (SQUEA-3)

/

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

- Sono consentiti, oltre agli interventi residenziali, interventi di interesse e uso collettivo concordati con l'Amministrazione Comunale; tutti i parametri urbanistici e di destinazione d'uso sono definiti in sede di valutazione del progetto.
- A0
- Indici da definire in fase di progetto

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Accessibilità pedonale e ciclabile (dall'interno dell'area verso via delle Erbe)

Acquisizioni patrimoniali / Indicazioni a tutela del carattere collettivo dell'intervento

- Possibile acquisizione della parte d'area verso il territorio rurale

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Uso della parte d'area verso il territorio rurale come filtro verde il quale può configurarsi anche come dotazione ecologico-ambientale

Condizioni di sostenibilità

- 20% della Superficie Complessiva di progetto destinata a ERS



Perimetro dell'ambito di rigenerazione

Arete verdi attrezzate con funzione di filtro da potenziare attraverso forestazione

Direttrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)

02 Ex PPIP "Soc. Fratelli Zannini"

Ambito privato con pianificazione progressa non attuata e con convenzione scaduta



Dati

Località	Migliaro
Area	14.410 mq
Superficie coperta esistente	0 mq
Indice copertura esistente	/
Progettualità in corso	no
Proprietà	Privata
Flessibilità al riuso	/

Obiettivi Strategici

OS1; OS2

Progetto Guida

/

Ambito normativo

RES.4.3 (art. 4.13 c.7)

DIAGNOSI

Criticità / Stato di conservazione generale

- Pianificazione progressa non attuata, abbandonata

Opportunità / Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Urbanizzazioni primarie e secondarie parzialmente complete (circa il 65%)
- Prossimità all'ambito fluviale del Po di Volano

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale (SQUEA-2)

- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione del Territorio Urbanizzato ai fini del completamento delle ex previsioni residenziali

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE (SQUEA-3)

/

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

- PdC Convenzionato che rispetti le seguenti disposizioni
 - o cessione e realizzazione delle urbanizzazioni e dotazioni non realizzate e non cedute con precedente piano scaduto (*Titolo II Disciplina*)
 - o fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da cedere non potranno essere presentate segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità degli edifici
 - o indici come da disciplina art. 4.13
- AO che rispetti le seguenti disposizioni
 - o Sono consentiti anche interventi di interesse e uso collettivo concordati con l'Amministrazione Comunale; tutti i parametri urbanistici e di destinazione d'uso sono definiti in sede di valutazione del progetto
 - o tutti i parametri urbanistici e di destinazione d'uso sono definiti in sede di valutazione del progetto.

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Accessibilità pedonale e ciclabile verso la SP68 (all'interno della fascia verde) per la connessione con il quartiere e le vie laterali

Acquisizioni patrimoniali / Indicazioni a tutela del carattere collettivo dell'intervento

- Possibile acquisizione di una porzione dell'area verso la provinciale
- Possibile acquisizione di una porzione dell'area in corrispondenza della residenza per anziani

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Uso dell'area in corrispondenza della Residenza per anziani come area per eventuale ampliamento della CdR e attrezzature collettive
- Realizzazione di fascia di filtro verde-attrezzata verso la SP68

Condizioni di sostenibilità

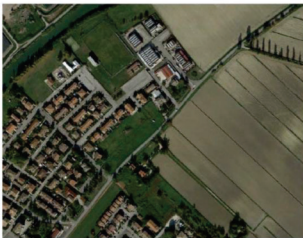
- Indice di permeabilità: 40%



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Aree verdi attrezzate con funzione di filtro e da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziati per categorie
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
- Area per eventuale ampliamento della CdR e attrezzature collettive

03 Ex PPIP "Salce II"

Ambito privato con pianificazione progressa non attuata e con convenzione scaduta*



* Farea oggetto di studio si identifica come risulta non attuata (sia per quanto riguarda i lotti che le dotazioni non cedute) facente parte del piano (SALCE II - strakio II) con perimetrazione più ampia (inneso su via E. Guaraldi) e per il quale sono stati realizzati, parzialmente, i lotti e le dotazioni. Vedi schema sotto riportato



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione e parte del PP non attuata (opere e dotazioni)
- Perimetro del Piano Particolareggiato
- Area del Piano Particolareggiato attuata (opere e dotazioni)

Dati

Località	Migliaro
Area	11.600 mq
Superficie coperta esistente	0 mq
Indice copertura esistente	/
Progettualità in corso	no
Proprietà	Privata
Flessibilità al riuso	/

Obiettivi Strategici

OS1; OS2

Progetto Guida

/

Ambito normativo

RES.4.4 (art. 4.13 c.8)

DIAGNOSI

Criticità / Stato di conservazione generale

- Ansa residuale derivante da pianificazione progressa non attuata/abbandonata

Opportunità / Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Urbanizzazioni primarie e secondarie parzialmente complete (circa il 70%)
- Prossimità all'ambito fluviale del Po di Volano
- Prossimità all'ambito di rigenerazione dello stadio di Migliaro

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale (SQUEA-2)

- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione del Territorio Urbanizzato ai fini del completamento delle ex previsioni residenziali

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE (SQUEA-3)

/

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

- PdC Convenzionato che rispetti le seguenti disposizioni
 - o cessione e realizzazione delle urbanizzazioni e dotazioni non realizzate e non cedute con precedente piano scaduto (*Titolo II Disciplina*)
 - o realizzazione di percorsi e arredi urbani nell'area verde
 - o Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da cedere non potranno essere presentate segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità degli edifici
 - o indici come da disciplina art. 4.13
- AO che rispetti le seguenti disposizioni
 - o Sono consentiti anche interventi di interesse e uso collettivo, compatibili con l'uso residenziale, concordati con l'Amministrazione Comunale
 - o tutti i parametri urbanistici e di destinazione d'uso sono definiti in sede di valutazione del progetto.

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Accessibilità pedonale e ciclabile dalla SP68 verso l'area dell'ex stadio di Migliaro

Acquisizioni patrimoniali / Indicazioni a tutela del carattere collettivo dell'intervento

- Possibile acquisizione delle aree lungo la strada per la realizzazione di un'area verde

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Fascia verde filtro con funzione di vasca di laminazione lungo la SP68

Condizioni di sostenibilità

- Indice di permeabilità: 40%



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Aree verdi attrezzate con funzione di filtro e vasca di laminazione
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
- Ambito di valorizzazione e riqualificazione in TU a fini culturali (ex stadio)

Disciplina

Le osservazioni relative agli elaborati della Disciplina hanno portato a

- **Integrazioni puntuali** che derivano dalla necessità di
 - Recepire, in normativa, i contenuti della LR 24/17 e della normativa sovraordinata
 - Specificare maggiormente gli assunti
 - Correggere errori formali

- **Affinamento** di alcuni articoli dell'apparato normativo per maggiore coerenza con la normativa regionale e di settore e con gli approfondimenti specifici del QCD e della SQUEA

*Si precisa che nonostante le modifiche la disciplina del piano è rimasta coerente con l'impostazione di partenza che risultava comunque **adeguata all'impianto generale del piano.***

Le osservazioni relative agli elaborati della Disciplina hanno portato a

- **Integrazioni puntuali**

- Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme, cogenza della cartografia del PUG
- Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni
- Art. 2.9 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali
- Art. 3.3 - Destinazioni d'uso ammesse nei centri storici
- Art. 3.6 - Prescrizioni generali per l'Ambito CS
- Art. 3.13 - Disposizioni specifiche per gli edifici colonici dell'ex-Ente Delta Padano
- Art. 4.3 - Interventi di densificazione tramite ristrutturazione urbanistica
- Art. 4.9 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone RES
- Art. 4.16 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi nelle zone PROD
- Art. 4.19 - Aree ed edifici dismessi nel territorio urbanizzato
- Art. 6.1 - Articolazione del territorio rurale
- Art. 6.4 - Nuclei residenziale sparsi in territorio rurale
- Art. 6.5 - Impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale
- Art. 6.6 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici tutelati – disciplina particolareggiata
- Art. 7.4 - Interventi relativi l'uso f1 – Attrezzature per l'agricoltura: attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature
- Art. 7.5 - Interventi relativi l'uso f2 - Allevamenti produttivi agricoli e l'uso c8 - Attività di allevamento industriale
- Art. 7.6 - Interventi relativi l'uso c8- attività di allevamento industriali limitatamente agli allevamenti di suini
- Art. 7.7 - Interventi relativi l'uso f3 - Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale e l'uso c.8 - Attività non aziendali connesse alla produzione agricola e zootecnica

Le osservazioni relative agli elaborati della Disciplina hanno portato a

- **Modifiche agli articoli**

Ampliamento una tantum del 20% nelle RES.1 e RES.3 → Oss. Regione 2.4.2

La premialità è concessa (**extra indice**) a fronte di un intervento di miglioramento sismico ed energetico del tessuto urbano.

L'incremento del 20% della SC è **attuabile per PdCC**

Sono stati modificati

- art. 4.2 interventi di qualificazione edilizia
- art. 4.10 interventi ammessi nelle zone **RES.1**
- art. 4.12 interventi ammessi nelle zone **RES.3**

Le osservazioni relative agli elaborati della Disciplina hanno portato a

- **Modifiche agli articoli**

Interventi su spazi scoperti tramite i quali il PUG definisce l'obiettivo di conferire un carattere di progressiva transizione ai margini urbani

→ Oss. Regione 3.4.11

Gli interventi sul verde (anche privato) nelle **aree RES.3**, oltre alla coerenza con il regolamento del verde, possono seguire i criteri e la metodologia NBS. **L'articolo 4.12** è stato integrato:

Gli interventi dovranno essere coerenti con il **Regolamento del Verde** (approvato con delibera di CC n. 14 del 28/03/2019). Inoltre per favorire una transizione tra urbanizzato e campagna, gli interventi sul verde privato potranno seguire la metodologia e i criteri delle **Nature based Solutions (NBS)**. In termini esemplificativi e non esaustivi, si richiedono interventi per:

- riduzione dell'impatto sul microclima e dell'inquinamento atmosferico (l'uso di materiali permeabili come superfici drenanti, verdi, pavimentazioni con maglie aperte o elementi grigliati ecc.; indice SRI - Solar Reflectance Index - di almeno 29)
- riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo (depaving e interventi atti a garantire un corretto deflusso delle acque superficiali dalle superfici impermeabilizzate anche in occasione di eventi meteorologici eccezionali)
- soluzioni adeguate per viabilità/parcheggi: qualora si presentino situazioni in cui non sia praticabile l'impiego di superfici a verde, si devono impiegare pavimentazioni di tipo «freddo», scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare e optare per gli autobloccanti permeabili.

Le osservazioni relative agli elaborati della Disciplina hanno portato a

- **Modifiche agli articoli**

Art. 4.4 *Interventi di addensamento o sostituzione urbana*

→ Oss. Regione 3.4.8

Contraddizione nel riferimento alle RES.4 come PUA vigenti

Il comma è stato eliminato in quanto non più coerente con la riformulazione dell'art. 4.13 - *Interventi edilizi ammessi nelle RES 4*.

Si evidenzia infatti che, da una ricognizione dello stato di attuazione dei PUA che caratterizzano le **RES 4**, **risulta che tutte le convenzioni sottoscritte sono di fatto scadute**

Le osservazioni relative agli elaborati della Disciplina hanno portato a

- Modifiche agli articoli

Art. 4.13 – *Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.4* →

Chiarimenti rispetto agli interventi ammessi nelle zone RES.4 (PUA vigenti o scaduti) con cessazione del principio di ultrattività

Il recepimento ha portato ad una **ridefinizione dei contenuti dell'articolo** e alla elaborazione di linee strategiche specifiche per ogni area.

L'attuazione di tali aree dovrà avvenire in accordo con l'art. 4.13 e in coerenza con quanto contenuto nelle schede di approfondimento (con indirizzi per la trasformazione e modalità attuative e parametri urbanistici di base) contenute nel **documento Allegato 4 della SQUEA**.

Oss. Regione 3.4.12

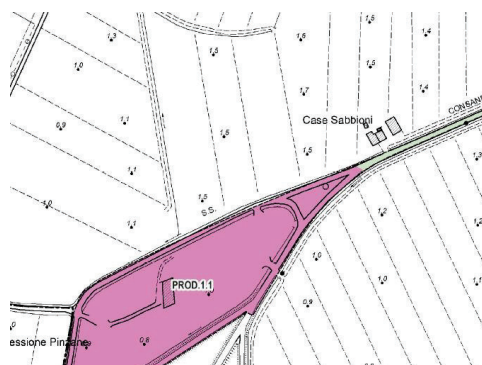
– Allegato:
definizione del perimetro del TU e verifica di coerenza alle casistiche definite all'art.32 c.2 LR 24/17

Coerentemente è stato modificato:

- l'art. 4.7 (modifica del nome degli ambiti RES 4: **RES. 4 – Aree urbanizzate oggetto di PUA scaduti**)
- l'art. 4.17 integrando il comma 1 con un approfondimento specifico per l'area Le Pinzane, unica area derivante da un ex PUA scaduto, attuata in parte. "Per l'area produttiva denominata Le Pinzane, ricompresa in tali ambiti, il PUG prevede che il completamento della previsione di PPIP avvenga per intervento diretto applicando i parametri urbanistico-edilizi previsti dai commi 2-3-4 del presente articolo".

Ex PPIP Le Pinzane: Tale area risulta strategica nella definizione del TU ai fini del raggiungimento di alcuni obiettivi della SQUEA.

Tale area può rappresentare un comparto di "atterraggio" dei produttivi potenzialmente da dislocare. Si confermano i lotti del Piano Attuativo. **All'art. 4.17 comma 1** sono stati individuati indirizzi per la trasformazione, modalità attuative e parametri urbanistici specifici



INDIVIDUAZIONE DELLE AREE RES.4

Indirizzi per la trasformazione e modalità attuative e parametri urbanistici di base contenute nel documento Allegato 4 della SQUEA per gli ex PPIP Salce II, Soc. Fratelli Zannini e Costruzioni 2000 Srl

Art. 4.13 comma 8



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Aree verdi attrezzate con funzione di filtro e vasca di laminazione
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
- Ambito di valorizzazione e riqualificazione in TU a fini culturali (ex stadio)

Art. 4.13 comma 7



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Aree verdi attrezzate con funzione di filtro e da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
- Area per eventuale ampliamento della CdR e attrezzature collettive

Art. 4.13 comma 6



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Aree verdi attrezzate con funzione di filtro da potenziare attraverso forestazione
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)

35

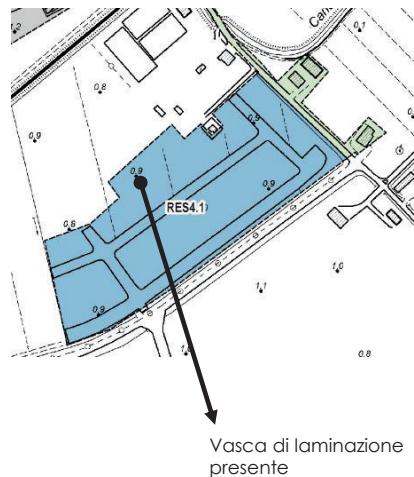
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE RES.4

Indirizzi per la trasformazione contenuti nell'appato normativo

Ex PPIP La Fiorita: Tale area risulta strategica nella definizione del TU ai fini del raggiungimento di alcuni obiettivi della SQUEA .

E' stata recepita l'osservazione definendo una strategia specifica che attualizza le previsioni dell'ex Piano Attuativo. Nelle Norme, **all'art. 4.13 comma 5** sono stati individuati indirizzi per la trasformazione, modalità attuative e parametri urbanistici specifici.

Nella convenzione sarà prevista una specifica monetizzazione come contributo a disposizione del Comune per l'adeguamento della vasca di laminazione esistente nel comparto o la realizzazione di una nuova **vasca di laminazione** adeguata alle esigenze territoriali di Fiscaglia.



Vasca di laminazione presente

Le osservazioni relative agli elaborati della Disciplina hanno portato a

- **Modifiche agli articoli**

Art. 4.11 – *interventi edilizi ammessi nelle zone RES.2*
Art. 4.17 – *interventi edilizi ammessi nelle zone PROD.1*



Oss. Regione 3.4.10,
3.4.14

Il **tema della fragilità e sicurezza idraulica**, soprattutto in relazione ai quartieri e alle attività affacciate sul fiume nelle aree golenali, è stato oggetto di puntuali approfondimenti che hanno coinvolto il geologo Thomas Veronese e l'Agenda per la Sicurezza del Territorio.

QCD, SQUEA, VALSAT e apparato normativo sono stati integrati con dati, informazioni e prescrizioni specifiche

QCD: E' stata integrata la relazione inserendo

- al cap. 5.1 *Il sistema idraulico del Po di Volano* che riporta un'analisi del sistema idraulico del Po di Volano con un focus sul territorio di Fiscaglia;
- al cap. 6, una sintesi dei contenuti del PGRA Po e PGRA Reno
- è stata integrata anche la parte diagnostica della relazione di QCD, in particolare cap. 9.2 inserendo alcune valutazioni elaborate nella documentazione geologica

SQUEA: a seguito di successivi approfondimenti è stato rielaborato

- il capitolo 14 della Relazione

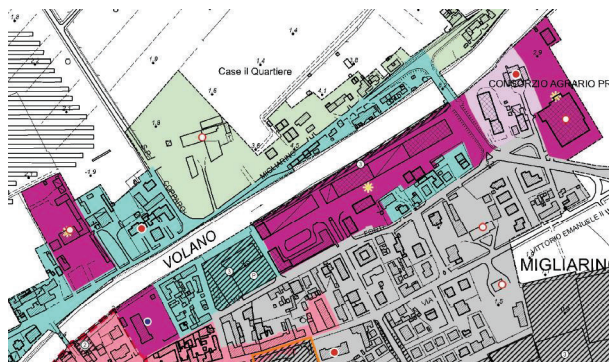
NORME: l'apparato normativo è stato rielaborato, in particolare gli artt. 4.11 e 4.17, specificando e prevedendo puntuali contributi alla sicurezza idraulica da parte del privato in caso di interventi che eccedano la qualificazione edilizia sull'esistente (attuabili con PdC convenzionato) sulla base della SQUEA e della Valsat

Le osservazioni relative agli elaborati della Disciplina hanno portato a

- Modifiche agli articoli

Art. 4.17 – *interventi edilizi ammessi nelle zone PROD.1* → Oss. Regione 3.4.14

Gli insediamenti produttivi disciplinati ai commi 7 e 8 devono essere specificatamente **individuati e distinti nelle Tavole della disciplina** del Territorio Urbanizzato, in quanto il PUG definisce finalità e parametri d'intervento differenti da quelli genericamente previsti per le zone



- PROD1 (art. 4.15; 4.16; 4.17 Norme PUG)
- PROD1 (art. 4.17 c.8 Norme PUG)
- PROD1 (art. 4.17 c.7 Norme PUG)
- PROD2 (art. 4.15; 4.16; 4.18 Norme PUG)

Le osservazioni relative agli elaborati della Disciplina hanno portato a

- Modifiche agli articoli

All'interno del corpo normativo si rilevano contenuti più pertinenti al Regolamento Edilizio (per i dettagli si rimanda al verbale) → Oss. Regione 3.5

A tale proposito, le Norme del PUG comprendono **l'art. 1.4** che specifica che:

"Stante le differenti modalità e competenze per l'approvazione del Regolamento Edilizio, ogni riferimento normativo di pertinenza dello stesso, dovrà essere considerato nella presente normativa quale norma transitoria fino alla sua approvazione"

Consapevoli infatti che alcuni contenuti inseriti nelle norme sono di pertinenza del Regolamento Edilizio, si considerano gli articoli indicati nell'osservazioni e altri contenuti nel testo normativo, come strumenti funzionali (e norme transitorie) allo svolgimento delle attività urbanistiche fino all'approvazione del Regolamento.

Perimetro del Territorio Urbanizzato

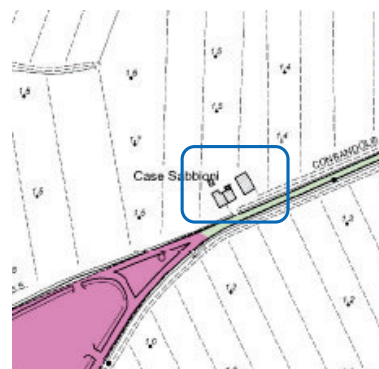
Le osservazioni relative al PTU hanno portato a

- Modifiche puntuali al perimetro



Oss. RER - Allegato:
definizione del perimetro del
TU e verifica di coerenza alle
casistiche definite all'art.32
c.2 LR 24/17

Edificato sparso a sud-ovest lungo la SP-68
I fabbricati sono stati esclusi dal TU



Le osservazioni relative al PTU hanno portato a

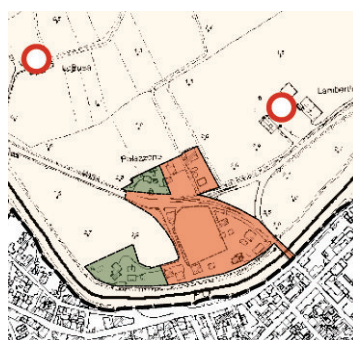
- Modifiche puntuali al perimetro



Oss. RER - Allegato:
definizione del perimetro del
TU e verifica di coerenza alle
casistiche definite all'art.32
c.2 LR 24/17

Area su via del Mare, Massa Fiscaglia

L'area è stata esclusa dal TU ed identificata
come Borgo rurale in TR, le aree produttive
come PROD in TR



- Impianti produttivi sorti in forma isolata in territorio rurale (art. 6.5 Norme PUG)
- Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale (art. 6.15 Norme PUG)
- Opere incongrue: detrattori di paesaggio (art. 6.9 Norme PUG)
- Nuclei residenziali sparsi in territorio rurale (art. 6.4 Norme PUG)
- Territorio rurale (Titolo VI-VII Norme PUG)



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.) DEL CUAV DI FERRARA

Strumento urbanistico esaminato: **PUG Comune di Fiscaglia. Verbale II° seduta del 19/04/2024**

ALLEGATO B

PUG di Fiscaglia - Recepimento delle Osservazioni del CUAV

(Valsat)

PRESENTAZIONE

Comune di Fiscaglia Prot. in arrivo N.0010248 del 08-05-2024

Corso Isonzo n. 26 - 44121 Ferrara - Tel. +39 0532 29.9440 - e-mail: chiara.cavicchi@provincia.fe.it



PEC provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua

 COMUNE DI FISCAGLIA PROVINCIA DI FERRARA PUG		VALSAT Relazione
RAPPORTO AMBIENTALE	DATA	dicembre 2023
Sindaco Agr. Fabio Tosi		
Responsabile Ufficio di Piano Geom. Ilaria Simini - Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata		
Garante della Comunicazione e della Partecipazione Geom. Giuliano Mastini - Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata		
Gruppo di lavoro Arch. Sergio Fortini - Coordinatore MATE Engineering Soc. Coop.		Assunto Del. G.C. n. 85 del 27/07/2023
		Adottato Del. C.C. n. del
		Approvato Del. C.C. n. del

19 aprile 2024

- Disamina del recepimento delle osservazioni degli enti
 - MODIFICHE APPORTATE
- CONTENUTI E STRUTTURA DEL RAPPORTO AMBIENTALE DI VALSAT

Richieste aggiornamento dati

- Dati subsidenza
- Dati qualità acque superficiali

Valutazioni specifiche circa pianificazioni sovraordinate

- PAIR 2030
- POIC

Valutazione dei progetti di trasformazione

- Approccio differenziato per tipologia di progetti
- Set di simulazioni di valutazione sia per AO fuori TU sia per AO dentro TU

Approfondimenti specifici per criticità idrauliche, sismiche e divisi per luoghi

Valutazione delle alternative

Approfondimento di «Match» tra azioni di piano e indicatori prestazionali

Adeguamento del monitoraggio

Comune di Fiscaglia Prot. in arrivo N.0010248 del 08-05-2024

Vengono segnalati in verde gli indicatori che di riportano nel Monitoraggio finale di PUGP						
Indicatore	parametro	contenuto	Descrizione del Trend	Strategie adottate	Referente di riferimento	Referente dei dati - Link o localizzazione dati - Note
Climatici	Temperatura media maxima	1842-2000 = Tra 12,9 gradi 2001-2020 = 13,9 gradi	In aumento	Strategia - risposta con mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici Scenario di clima: - la temperatura media annuale aumenterà da 12,9° a 14,9° - la temperatura massima estiva aumenterà da 22° a 24° - la contente di calore aumenteranno del 10 %	Ufficio Ambiente	Indici climatici
	Temperatura media minima	2001-2020 = Tra 2,9 a 3,6 gradi	In aumento			Indici climatici
	Precipitazioni medie annuali	1842-2000 = tra 800 e 850mm 2001-2020 = tra 850-700 mm	In leggero aumento			Indici climatici
Acque superficiali	Biodiversità	Indice di qualità	Stabile - da scarso a cattivo	Ufficio Ambiente	s	Vedi nel capitolo 3.3.1.1 del presente piano "Monitoraggio delle acque superficiali fiume"
		Indice di qualità	Stabile - da scarso a cattivo			
Acque sotterranee						Vedi capitolo 3.3.1.1

Sintesi del QC

Tematiche	Criticità	Emergenze	Scenari - II	Strategie e soluzioni per la fase successiva del PUGP
Cambiamenti climatici	Incremento dei fenomeni legati al cambiamento climatico, quali aumento della temperatura media e cambio della distribuzione delle precipitazioni	Adozione al patto dei sindaci per l'elaborazione di settore finalizzato al monitoraggio di azioni che contrastano il consumo di risorse ecc. Sono: contrastare i cambiamenti climatici (PAES e PAESC)	In funzione della variazione del clima si possono verificare seguenti fenomeni: Incremento delle temperature Accorciamento l'intensità del effetto serra globale Incremento di fenomeni meteorologici estremi che generano situazioni di disagio dovute a una riduzione capacità del sistema fogliare e del microclima superficiale Incremento della visibilità urbana e della durata del territorio Variazione della biodiversità e della ricchezza naturale Variazione del paesaggio	Definire i suoi compromessi ed implementare le pianificazioni impietabilizzate con pavimentazioni permeabili Incrementare l'efficiamento energetico degli edifici Incrementare la capacità regolativa urbana e integrare quelle esistenti Definire le emissioni in atmosfera climatiche e ridurre le forme di mobilità sostenibile Far dialogare il piano con gli strumenti di settore (es. Piano di Protezione Civile)
Sistema geomorfologico		Presenza nel comune di elementi geomorfologici di pregio	Le forme geomorfologiche nella pianura padovana (a non fuorviata)	Accogliere e tutelare nel PUGP gli elementi geomorfologici e di pregio paesaggistici
Sistema idrologico	ACQUE SUPERFICIALI ACQUE SOTTERRANEE	Lo stato chimico del PO di Volano è scarso Lo stato chimico dei corsi idrici superficiali risulta buono Lo stato chimico dei corsi idrici sotterranei è complessivo scarso	Lo stato fisico dei corsi d'acqua e dei corsi idrici sotterranei, fresco può essere peggiorato qualora non in un controllo degli usi, una corretta gestione della rete fogliare della produzione agricola intensiva Il peggioramento della qualità delle acque può generare rischi per la protezione e modifiche per le biodiversità	Proseguire il dialogo con gli enti gestori al fine di migliorare la rete di drenaggio urbano e garantire la sostenibilità degli interventi Individuare presinzioni specifiche per la gestione delle acque nelle urbanizzazioni e la gestione e manutenzione degli impianti Favorire un riallineo delle acque meteoriche depurate Potenziare le infrastrutture verdi e blu Incrementare le collaborazioni agricole biologiche e consentite

Derivazione delle tendenze

«Questo schema ha il compito di ricondurre le strategie e le azioni di sostenibilità a cui il PUG deve tendere (colonne verde) all'interno delle 10 tematiche (obiettivi di sostenibilità che la Valsat si sta dando) questo quadro logico sarà utile anche nella seconda fase di valutazione per luoghi al fine di fornire per ogni porzione di città delle azioni prioritarie riconosciute dall'analisi di Valsat a cui la valutazione degli AO/PP deve tendere». – cap. 6

Sintesi e traguardi di valsat

Tematiche di riflessione – trend evolutivi e potenziali effetti generati dallo scenario in assenza di PUG		Tematiche di riflessione – obiettivi – azioni di sostenibilità da perseguire – TRAGUARDI DI VALSAT		
<ul style="list-style-type: none"> • Cambiamenti climatici • Sistema geomorfologico • Sistema delle acque • Aspetti legati al suolo • Pericolosità idraulica e idrogeologica • Qualità dell'aria • Valori naturali e del paesaggio urbano che rurale • Beni culturali e paesaggistici vincolati • Rete ecologica provinciale, metropolitana e locale • Elementi generati dal riciclo • Ciclo dell'acqua • Mobilità e traffico • Energia • Rifiuti • Emissioni acustiche • Emissioni ionizzanti e non ionizzanti • Microzonazione sismica • RIR 	<ul style="list-style-type: none"> • Incremento delle temperature • Incremento fenomeni meteorologici intensi • Peggioramento della vivibilità urbana • Incremento della subsidenza • Potenziali effetti negativi su biodiversità • Potenziali effetti negativi su qualità di acque e suoli • Effetti incerti sulle dinamiche turismo del futuro • Impermeabilizzazione • Sprechi nell'uso delle risorse non rinnovabili • Pressioni antropiche non indirizzate verso forme sostenibili ed ecocompatibili • Mancata e appropriata tutela e valorizzazione del patrimonio storico-patrimoniale esistente • Scarsa relazione interdisciplinare nella Pianificazione del governo territoriale locale 	<ul style="list-style-type: none"> • Effetto isola di calore • Intensificazione di situazioni di allagamento • Insufficiente capacità di captazione e drenaggio del sistema fognario e del reticolo idraulico superficiale • Aumento della vulnerabilità territoriale • Aumento della vulnerabilità infrastrutturale • Variazione del paesaggio • Rischi per la salute umana • Peggioramento della qualità delle acque • Peggioramento della qualità dell'aria • Effetti negativi sulla qualità ambientale e sulla vivibilità • Generazione di ambiti territoriali degradati • Incremento di aree allagabili • Degrado delle aree naturali • Degrado del patrimonio edilizio esistente 	<ol style="list-style-type: none"> → Strategie di adattamento → Controllo delle determinanti → Contrasto alla desertificazione → Strategie di contrasto ed adattamento ai rischi → Incentivare la biodiversità anche in sede di produzione agricola → interventi integrati per il miglioramento dei parametri ambientali → Strategie di connessione ecosostenibile → Strategie di rigenerazione → Strategie di valorizzazione → Strategie per il miglioramento delle infrastrutture tecnologiche 	<p>1.1–5.1–3.2–7.4 Desigillare i suoli compromessi in ambito urbano e periurbano</p> <p>1.3–5.3–4.1–3.4 Agire sulle pavimentazioni impermeabili</p> <p>1.7–Efficientamento energetico</p> <p>1.2–4.2–5.2.3–8.7.5 Dotazioni vegetazionali urbane</p> <p>1.4–10.5–3.9–7.3 Favorire mobilità sostenibili</p> <p>6.1–Dialogo tra le diverse forme di pianificazione</p> <p>6.2–2.1 Monitoraggio e controllo</p> <p>1.5–3.5–4.4–Incentivare l'agricoltura a basso impatto</p> <p>6.3 Individuazione di normative specifiche nel PUG di concerto con i soggetti competenti in materia</p> <p>Regole ed indirizzi progettuali per:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 1.6–2.2–6.4–4.5 Riciclo e monitoraggio delle acque → 2.3–3–1–4.6 Salvaguardia e incremento della permeabilità dei suoli → 8.1–1.8–4.7–Efficientamento strutturale energetico e impiantistico degli edifici → 8.2–Riuso delle aree di scarto <p>4.8–4.11–Bonifica dei siti inquinati</p> <p>2.4–1.7–Potenziamento del riciclo dei rifiuti</p> <p>6.1–Dialogo del PUG con gli strumenti di settore</p> <p>5.1–3.6–1.9–4.9 Aumento della produzione biologica</p> <p>5.2–4.16–1.10–4.10–6.5–4.16 Incentivare colture compatibili con la salinità</p> <p>5.3–3.7–1.11–Incentivare processi coltivazione urbana e periurbana</p> <p>7.1–8.4–9.4–1.12–7.6 Sviluppo delle relazioni della città lenta e delle interconnessioni intermodali</p> <p>9.4–7.2–9.4 Sviluppo delle relazioni tra la città Unesco con le frazioni sfruttando le relazioni ferroviarie e i circuiti di mobilità lenta</p> <p>10.1–6.4 Aggiornamento tecnologico delle infrastrutture</p> <p>6.6–2.5–4.11–Controllo delle trasformazioni attraverso il monitoraggio ambientale di concerto con gli enti preposti</p> <p>5.4–1.8 Incentivare la certificazione ambientale</p> <p>7.1–1.12–3.10–1.13–4.12–5.4–Ripensare gli spazi aperti e le connessioni</p> <p>8.5–1.14–7.8–Sfruttare gli immobili dismessi per le fasce di utenza diverse da quelle tradizionali</p>

Valutazione delle alternative

Approfondimento di «Match» tra azioni di piano e indicatori prestazionali

Matrice di coerenza interna e quadro logico di derivazione degli indicatori di valsat				
Obiettivi di PUG	Contrasto alle criticità/potenziamento resilienze specifiche dei luoghi seguiti dalle	Strategie di valsat individuate e elementi di riconoscibilità nel PUG riferimenti ad elaborati di PUG riferimenti ad articoli di PUG	Verifica di coerenza interna	Indicatori di Valsat
<p>CS1 – Fiscaglia consumo zero: ridurre il consumo di suolo</p> <p>Aumento del consumo di suolo</p> <p>Aumento dei criteri di sostenibilità per le trasformazioni</p> <p>Margini urbani sfrangiati</p> <p>Mancanza di mitigazione tra i diversi usi urbani</p> <p>Aumento delle isole di calore</p>		<p>Controllo delle determinanti</p> <p>2.1 Monitoraggio e controllo</p> <p>2.2 Riciclo delle acque</p> <p>2.3 Salvaguardia e incremento della permeabilità dei suoli</p> <p>2.4 Potenziamnto del riciclo dei rifiuti</p> <p>2.5 Controllo delle trasformazioni attraverso il monitoraggio ambientale/territoriale/sociale di concerto con gli enti preposti</p> <p>Analisi dell'attuazione della pianificazione vigente</p> <p>sostenibilità delle trasformazioni dentro e fuori TU</p> <p>Griglia di valutazione per gli interventi fuori dal TU, e griglia di interventi per gli AO dentro TU e PCC</p> <p>In territorio rurale sono ammessi interventi diretti</p> <p>La nuova costruzione è subordinata a PRA se connessa al fondo agricolo o ad AO se non connessa al fondo agricolo</p> <p>QCD-4 – Stato di attuazione della Pianificazione Vigente</p> <p>QCD-4.1 Tavola di sovrapposizione tra PTU e aree di espansione del PRG</p> <p>QCD-4.2 Stato di attuazione dei Piani Attivati</p> <p>TITOLO V – DISCIPLINA DELLE NUOVE URBANIZZAZIONI</p> <p>Art. 5.1 – Interventi di nuova costruzione comportanti nuovo consumo di suolo</p> <p>Art. 4.13 – Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.4 – il piano privilegia il completamento delle trasformazioni urbanistiche non ancora totalmente compiute</p>	R	→ Consumo di suolo
<p>CS2 – Fiscaglia rigenerata: promuovere la rigenerazione urbana</p> <p>L'analisi del sistema insediativo, della mobilità e della relazione tra le parti di città nonché del livello di attuazione della pianificazione vigente hanno consentito di affinare il quadro diagnostico individuando una serie di criticità e resilienze</p> <p>Presenza di verde urbano</p> <p>Mancanza di connessioni ciclopedonali tra le aree</p> <p>Carenza di dotazioni e/o presenza di dotazioni da riqualificare e connettere</p> <p>Una serie di dotazioni che necessitano azioni di riqualificazione</p> <p>Aree dismesse che necessitano di rigenerazione</p> <p>Ambiti anche privati che necessitano di miglioramento/valorizzazione</p>		<p>Strategie di adattamento</p> <p>1.1 Desigillare i suoli compromessi in ambito urbano e periurbano</p> <p>1.2 Dotazioni vegetazionali urbane</p> <p>1.3 Agire sulle pavimentazioni impermeabili</p> <p>1.4 Favorire mobilità sostenibile</p> <p>1.6 Riciclo delle acque</p> <p>1.7 Potenziamnto del riciclo dei rifiuti</p> <p>1.11 Incentivare processi coltivazione urbana e periurbana</p> <p>1.12 Sviluppo delle relazioni della città lenta e delle interconnessioni intermodali</p> <p>1.13 Ripensare gli spazi aperti e le connessioni</p> <p>Strategie di rigenerazione</p> <p>8.1 Efficientamento strutturale, energetico e impiantistico degli edifici</p> <p>8.2 Riuso delle aree di scarto</p> <p>8.5 Sfruttare gli immobili dismessi per le fasce di utenza diverse da quelle tradizionali</p> <p>Valutazioni delle dotazioni e valutazione dell'identità delle dotazioni</p> <p>Individuazione del detrattore di paesaggio ai sensi della LR 16/02</p> <p>Analisi dei servizi sovralocali e loro distribuzione rispetto al territorio di Fiscaglia</p> <ul style="list-style-type: none"> → Posizione e tipologia → Distanza → Tempi di percorrenza <p>Analisi dell'attuazione della pianificazione vigente</p> <p>la strategia favorisce eventuali investimenti sulle trasformazioni delle residenze attraverso la possibilità di ampliare volumetricamente di un piano l'edificio esistente, a patto di eliminare la residenza dal piano terra e riservare almeno quel livello a una funzione commerciale. A tale azione viene richiesta una duplice garanzia spaziale: il mantenimento, a piano terra, della visuale sul fiume e l'accesso semi-pubblico al retro, che si trasformerà in fronte-fiume</p> <p>Quartieri sul fiume</p> <p>«porzioni interne al tessuto storico o consolidato ritenute nevralgiche per posizione e affaccio sul Po di Volano. Su tali nuclei il Piano punta per innescare processi di riqualificazione e rifunionalizzazione che possano riaccendere il rapporto con il fiume e le sue sponde (anche di concerto all'integrazione della rete di mobilità lenta, via terra e via acqua) e arricchire i centri abitati di nuove attività»</p>	R	<p>→ Dotazione di servizi di quartiere</p> <p>→ Composizione e varietà dell'offerta residenziale</p> <p>→ Alloggi ERS</p> <p>→ Connettività – compartecipazione alla costruzione di mobilità sostenibile</p> <p>→ Efficienza ed efficacia del sistema di approvvigionamento idrico e del risparmio idrico – sperimentazione di sistemi di raccolta acque piovane, riuso dell'acqua a scala di isolato, complesso edilizio</p> <p>→ Permeabilità dei suoli</p>

Coerenza interna e quadro logico di derivazione degli indicatori di valsat

Valutazione delle alternative Cap. 8.16

Approfondimento di «Match» tra azioni di piano e indicatori prestazionali - cap. 8,15 Valutazione sintetica del PUG attraverso l'efficacia degli indicatori prestazionali – Cap . 10.1 - Matrice di monitoraggio degli AO fuori TU

10.1 Matrice di monitoraggio degli AO fuori TU

Al fine di supportare il Comune nell'aggiornamento degli indicatori del PUG è stata elaborata un'apposita matrice che dovrà essere compilata dallo stesso proponente in sede di sottoscrizione dell'accordo operativo.

ID	Indicatori prestazionali	INTERVENTO X
1	Dotazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche realizzate con riferimento alla parte di città o frazione, Infrastrutture/conessioni per la mobilità lenta	Descrivere sinteticamente e numericamente
2	Consumo di suolo extra TU	Mq
3	Nuovi insediamenti di aree produttive	Descrivere sinteticamente e numericamente
4	Nuovi ampliamenti di aree produttive esistenti	Descrivere sinteticamente e numericamente
5	servizi di supporto alla rete di mobilità dolce	Mq e descrizione attività
6	Sviluppo di rete di mobilità dolce	Mi
7	Soluzioni di adattamento specifico ai cambiamenti climatici	Descrivere sinteticamente le soluzioni ed indicare mq o ml
8	Confort urbano e relazioni con il contesto urbano – confort acustico	Descrivere sinteticamente le soluzioni scelte e/o le criticità risolte
9	Metabolismo urbano - rifiuti	Indicare previsione rifiuti (sia in fase di cantiere che in fase di gestione del progetto)
10	Metabolismo urbano - smaltimento acque reflue	Specificare modalità di gestione
11	Metabolismo urbano - consumo di risorse idriche	Indicare mc di consumo di acque
12	Metabolismo urbano - consumo di energia	Indicare kWh/annui
13	Metabolismo urbano - inquinamento luminoso	Indicare perseguimento – sì – no e modalità
14	Metabolismo urbano - inquinamento dell'aria	Vedi indicatore
15	Approccio del progetto alla bonifica del suolo	Sì – no – se sì specificare tipo di bonifica eseguita
16	Indice di permeabilità (Ip)	Inserire indice perseguito dal progetto

8.15 Valutazione sintetica del PUG attraverso l'efficacia degli indicatori prestazionali

VALUTAZIONE SINTETICA DEL PUG ATTRAVERSO L'EFFICACIA DEGLI INDICATORI PRESTAZIONALI			
	AZIONI DI PUG	id	VEDASI RIFERIMENTI AGLI INDICATORI PRESTAZIONALI RICHIESTI ALLE TRASFORMAZIONI
RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO	Mantenere l'elevata qualità ecologica degli insediamenti	A1	Id 23 – id 24 – id 25 – id 23
	Ridurre il rischio sismico e idraulico	A2	Id 24 – id 7 – id 16 – id 22
	Estendere le politiche finalizzate alla sicurezza del territorio nei riguardi di tutte le situazioni sensibili (esposizione, subsidenza, erosione, atci e di rischio	A3	Id 24 – id 7 – id 16 – id 22
	Adeguate reti fognarie eventualmente carenti	A4	Id 1
	Operare una riclassificazione del territorio urbanizzabile	rinvio ad efficacia trasversale	
	consolidare e definire la struttura morfologico-funzionale e l'identità degli insediamenti	A5	Id 32
	privilegiare il recupero e la riqualificazione dei centri abitati, favorendo condizioni di equilibrio fra gli usi residenziali e altri usi	A6	Id 32
	Qualificare gli spazi urbani e aumentare la vivibilità negli aggregati minori, contenendone lo sviluppo e risolvendo problemi legati alla mobilità	rinvio ad efficacia trasversale	
	Favorire la tutela e l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente	A7	Id 25 – id 24 – id 25 – id 26 – id 28
	Garantire l'efficienza insediativa attraverso un'adeguata presenza di dotazioni territoriali e di un'efficace sistema di accessibilità	A8	Id 1
PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE URBANA	Ridurre gradualmente e, se possibile, eliminare, le situazioni urbane o rurali di assenza di qualità per degrado	rinvio ad efficacia trasversale	
	Realizzare e mantenere il sistema del verde urbano sviluppando continuità di connessioni tra questo e il verde rurale	rinvio ad efficacia trasversale	
	Risegnare la composizione dei margini urbani anche sviluppando connessioni tra il verde urbano e quello rurale	rinvio ad efficacia trasversale	
	Definire la rete di infrastrutture di ricarica per i veicoli elettrici, assicurare la banda larga per le scuole, sanità	rinvio a politiche trasversali	
	Valorizzare i singoli contenitori diffusi all'interno del medesimo sistema territoriale come nodi della rete di valorizzazione turistica e culturale	rinvio ad efficacia trasversale	
	Individuare nuovi usi per SRS	A9	Id 32
	Assicurare la tutela delle risorse ambientali e culturali; in particolare i corpi idrici superficiali, sistema dunoso.	A10	Id 1 + id 2 – id 21 –
	Assicurare lo svolgimento dei cicli biologici ed ecologici nel territorio e negli insediamenti	A12	Id 2
	Favorire la riqualificazione naturalistica o ambientale di ambiti o aree particolarmente degradati	A13	Id 2
	VALORIZZARE IL PAESAGGIO E LA BIODIVERSITÀ		

7

Valutazione delle alternative Cap. 8.16

8.16 Valutazioni delle alternative

Il tema della valutazione di fattibilità è uno dei profili valutativi rilevanti e la presente Valsat valutata, la sostenibilità delle azioni di PUG e riconoscendo attraverso l'analisi degli indicatori prestazionali, i traguardati per ogni azione di PUG, si è concentrata su alcune criticità specifiche del territorio di Fiscaglia; esse riguardano in modo particolare:

- criticità idrauliche,
- criticità sismiche,
- valore ecosistemico,
- tutela del progetto di REL,
- consumo di suolo.

Considerazioni e valutazioni specifiche su: Trasformazioni Complesse - Accordi Operativi - Piani Attuativi - Procedimenti Speciali fuori TU Cap. 9.1

9 ATTUAZIONE E MONITORAGGIO

- 4 9.1 Considerazioni e valutazioni specifiche su: Trasformazioni Complesse - Accordi Operativi - Piani Attuativi - Procedime...
 - 9.1.1 Simulazione di valutazione delle trasformazioni fuori TU
- 4 9.2 Considerazioni e valutazioni specifiche per le azioni di trasformazione dentro il TU
 - 9.2.1 Valutazione degli Accordi Operativi dentro TU
 - 9.2.2 simulazione di AO dentro TU
 - 9.2.3 Requisiti per le azioni di trasformazione dentro TU attraverso PCC
- 9.3 Griglia di valutazioni aggiuntive
- 9.4 Considerazioni sui Procedimenti Autorizzativi Unici

PERTANTO, LA VALUTAZIONE DELLE POSSIBILITÀ INSEDIATIVE NELL'UTILIZZO DEL 3% SI BASA SUL SEGUENTE APPROCCIO:

- **step 1 - Primo screening di ammissione a valutazione: Tab. 1 SCREENING PRELIMINARE DI AMMISSIONE A VALUTAZIONE**
- **Step 2 – Valutazione delle trasformazioni complesse – griglia di valutazione – vedasi Tab. 2 “criteri di valutazione di AO/PP ed interventi complessi”**
- **Step 3- Tutti gli interventi di trasformazione fuori dal TU, ai fini del controllo del consumo di suolo (3% massimo al 2050) dovranno essere riportati nella Tav. 2 di Valsat: “Tavola del Monitoraggio”, al fine di verificare in modo immediato il consumo di suolo già espresso sul territorio, dato cioè della sommatoria di quanto effettivamente consumato dalla data di approvazione del PUG.**

Step 1 – primo screening di ammissione a valutazione:

TAB. 1 – SCREENING PRELIMINARE DI AMMISSIONE A VALUTAZIONE

La presente vale come scheda di Auto Screening da allegare in fase di presentazione di progetto ha un duplice scopo: da un lato identificare subito il progetto in un'ottica di ammissibilità alla fase successiva ma anche posizionare il progetto in termini sintetici rispetto al sistema valoriale del territorio di Fiscaglia.

TAB. 1 – SCREENING PRELIMINARE DI AMMISSIONE A VALUTAZIONE			
Criteri prestazionali	Auto Valutazione Preliminare	Per il valutatore	Collegamento ad elaborato di valutazione
<p>Coerenza tra intervento e impianto sovraordinato e con PUG</p> <p>1.1 L'intervento deve dimostrare il rispetto delle norme sovraordinate nei diversi aspetti</p> <p>1.2 Coerenza con la strategia, gli obiettivi e le azioni di PUG</p>	<p><input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No</p> <p><input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No</p>	<p>Se no – non ammesso</p> <p>Se sì – ammesso – dimostrare attraverso relazione A1</p> <p>Se no – non ammesso</p> <p>Se sì – ammesso – dimostrare attraverso relazione A1</p>	<p>Relazione A1</p> <p>Relazione A1</p>
<p>Interventi proposti in zone di valenza ambientale</p> <p>2.1 Intervento edilizio a beneficio esclusivamente privato.</p> <p>2.2 Interventi di miglioramento ambientale e fruizione del territorio.</p>	<p><input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No</p> <p><input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No</p>	<p>Se sì - Non ammesso</p> <p>Se no – dimostrare attraverso relazione A1</p> <p>Se no - Non ammesso</p> <p>Se sì - Ammesso a valutazione dimostrare attraverso relazione A1</p>	<p>Relazione A1</p> <p>Relazione A1</p>
<p>Localizzazione dell'intervento - la valutazione in premessa ha lo scopo di identificare immediatamente le specificità e la vulnerabilità del progetto di trasformazione</p> <p>3.1 Intervento in aderenza all'edificato esistente di analoga destinazione e con adeguata</p>	<p>Auto Valutazione Preliminare</p> <p>preferibile</p>	<p>Per il valutatore</p> <p>Ammesso a valutazione</p> <p>Sostenere attraverso</p>	<p>Collegamento ad elaborato di valutazione</p> <p>Relazione A1</p>

9.11 Simulazione di valutazione delle trasformazioni fuori TU

L'intervento dopo aver superato lo step 1 di ammissibilità verrà valutato sulla base della Tab. 2. Criteri valutativi di AO e Procedimenti Speciali fuori TU. La simulazione sotto è funzionale a far comprendere la procedura valutativa con tre differenti casi di valutazione.

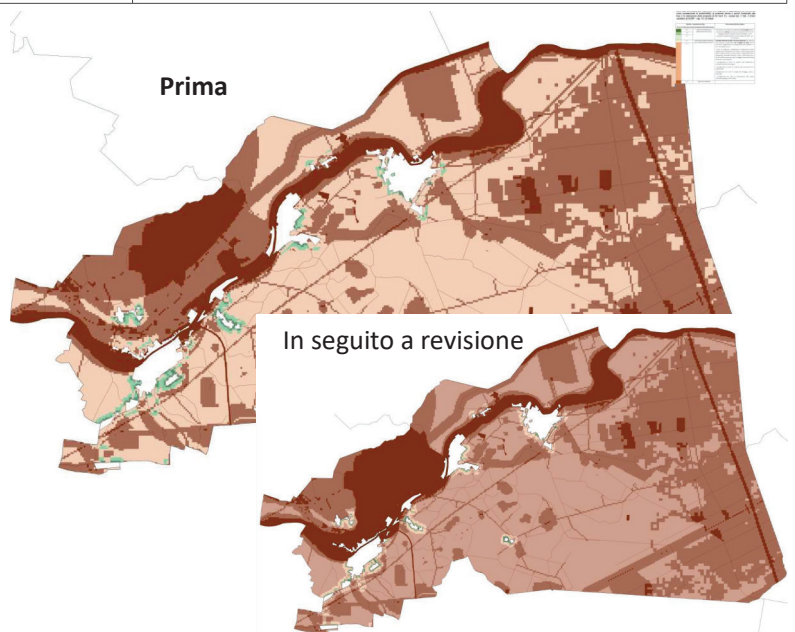
GRIGLIA DI VALUTAZIONE				SIMULAZIONI		
Criteri prestazionali	Indicatori prestazionali di sostenibilità	Punteggio Riferimento	TOTALE MASSIMO	simulazione 1	simulazione 2	simulazione 3
<p>1- QUALITÀ ECONOMICA</p> <p>Ricadute sull'economia locale</p> <p>Ricadute occupazionali (nessuna ricaduta=0 Da 1 a 10 addetti/+2 punti Da 11 a 20+ 3 punti Più di 21+ 4 punti)</p> <p>Qualità di prodotto/servizio finale</p> <p>Sarà valutato il prodotto/servizio finale proposto nell'AO in relazione alla qualità del prodotto (ad esempio prodotti DDCG, DOP) e dell'azienda (ad esempio certificazioni ISO e/o altri esempi di dimostrazione per il concorsore a tali azioni sono i sistemi certificati di gestione dell'efficienza idrica come ad esempio ISO 46001 o installazione di sistemi di gestione intelligente dell'acqua.</p> <p>Una certificazione/adesione a protocollo di qualità=1 punto Due o più certificazioni tra cui la ISO 46001=2 punti</p>	<p>Da 0 a 4</p> <p>Da 0 a 4</p>	<p>8</p>	<p>Ricadute occupazioni tra 1 e 10 addetti=2</p> <p>Nessuna certificazione=0</p>	<p>Ricadute occupazioni tra 11 e 20 addetti=3</p> <p>Una certificazione=2</p>	<p>Ricadute occupazioni con più di 21 addetti=4</p> <p>Due o più certificazioni=4</p>	
	<p>2-QUALITÀ DEL PROGETTO EDILIZIO</p> <p>Sostenibilità dell'involo edilizio</p> <p>La proposta di trasformazione sarà valutata sulla base delle prestazioni dell'involo edilizio in termini di qualità energetica, acustica, idrica oltre i termini i limiti di legge. A titolo di esempio si possono utilizzare documentazione inerente le Linee Guida Sostenibilità (D.M. 09/01/2020), protocolli di certificazione edifici (ad esempio LEED)</p> <p>Rispetto dei riferimenti di legge=0 punti</p> <p>Traguardi superiori da un punto di vista energetico=2 punti</p> <p>Traguardi superiori da un punto di vista acustico=3 punti</p> <p>Traguardi superiori da un punto di vista di sostenibilità idrica con specifico riguardo all'edificio=3 punti</p> <p>Applicazioni di protocolli di sostenibilità che riguardano i materiali ed il ciclo di vita del manufatto=2 punti.</p> <p>Punteggio cumulabile</p> <p>Utilizzo di fonti FER</p> <p>Parziale pari al 30% rispetto al fabbisogno dell'attività in tutte le sue fasi =1 punto</p> <p>Parziale pari al 70% rispetto al fabbisogno dell'attività in tutte le sue fasi =2 punti</p> <p>Parziale pari al 100% rispetto al fabbisogno dell'attività in tutte le sue fasi =3 punti</p>		<p>Da 0 a 10</p> <p>Da 0 a 5</p>	<p>19</p>	<p>Rispetto dei riferimenti di legge=0</p> <p>FER pari a 30% del fabbisogno=1</p>	<p>Traguardi superiori in aspetti: energetico, acustici, idrici, materiali e ciclo di vita, = 10</p> <p>FER pari a 100% del fabbisogno=5</p>
<p>3-QUALITÀ DEL PROGETTO URBANO</p> <p>Consumo di consumo di suolo e scelta localizzativa</p> <p>Verrà valutata la quantità di consumo di suolo utilizzata in considerazione della quota del 3% e alla scelta localizzativa anche in relazione ad altre scelte alternative.</p> <ul style="list-style-type: none"> ST < di 10000 mq in aderenza al TU e con medesima funzione del contesto limitrofo, fuori da aree di criticità idraulica specifica del PO di Volano, nel rispetto delle norme previste dal PGRA = 5 punti ST > di 10000 mq, non adiacente al TU e con medesima funzione del contesto limitrofo, nelle vicinanze ad aree di criticità idraulica specifica del PO di Volano ma con criteri di mitigazione idraulica e nel rispetto delle norme previste dal PGRA = 2 punti ST > di 10000 mq, distante dal TU più di 1000 m, con criteri di mitigazione idraulica e nel rispetto delle norme previste dal PGRA = 3 punti ST > di 20000 mq, distante dal TU più di 2000 m, senza criteri di mitigazione idraulica e nel rispetto delle norme previste dal PGRA = 1 punto <p>perseguimento dei criteri di qualità del drenaggio urbano e territoriale e adattamento ai cambiamenti climatici</p> <p>Verranno valutate le soluzioni progettuali proposte dall'AO in merito alle criticità legate ai</p>	<p>Da 0 a 5 punti</p>	<p>37</p>				

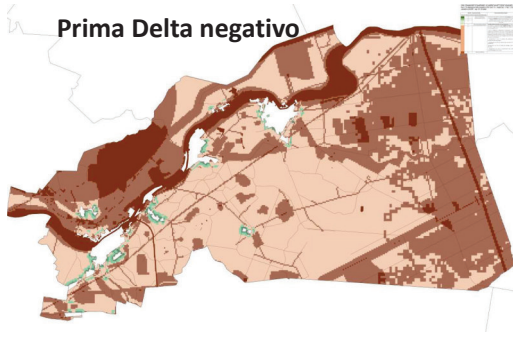
Tab. 2 Criteri valutativi di AO e Procedimenti Speciali fuori TU

Criteri prestazionali	Indicatori prestazionali di sostenibilità	Punteggio Riferimento	TOTALE MASSIMO
<p>1- QUALITÀ ECONOMICA</p> <p>Ricadute sull'economia locale</p> <p>Ricadute occupazionali (nessuna ricaduta=0 Da 1 a 10 addetti/+2 punti Da 11 a 20+ 3 punti Più di 21+ 4 punti)</p> <p>Qualità di prodotto/servizio finale</p> <p>Sarà valutato il prodotto/servizio finale proposto nell'AO in relazione alla qualità del prodotto (ad esempio prodotti DDCG, DOP) e dell'azienda (ad esempio certificazioni ISO e/o altri esempi di dimostrazione per il concorsore a tali azioni sono i sistemi certificati di gestione dell'efficienza idrica come ad esempio ISO 46001 o installazione di sistemi di gestione intelligente dell'acqua.</p> <p>Una certificazione/adesione a protocollo di qualità=1 punto Due o più certificazioni tra cui la ISO 46001=2 punti</p>	<p>Ricadute occupazionali in termini occupazionali e di sviluppo economico del territorio.</p> <p>Ricadute occupazionali (nessuna ricaduta=0 Da 1 a 10 addetti/+2 punti Da 11 a 20+ 3 punti Più di 21+ 4 punti)</p> <p>Qualità di prodotto/servizio finale</p> <p>Sarà valutato il prodotto/servizio finale proposto nell'AO in relazione alla qualità del prodotto (ad esempio prodotti DDCG, DOP) e dell'azienda (ad esempio certificazioni ISO e/o altri esempi di dimostrazione per il concorsore a tali azioni sono i sistemi certificati di gestione dell'efficienza idrica come ad esempio ISO 46001 o installazione di sistemi di gestione intelligente dell'acqua.</p> <p>Una certificazione/adesione a protocollo di qualità=1 punto Due o più certificazioni tra cui la ISO 46001=2 punti</p>	<p>Da 0 a 4</p> <p>Da 0 a 4</p>	<p>8</p>
	<p>2-QUALITÀ DEL PROGETTO EDILIZIO</p> <p>Sostenibilità dell'involo edilizio</p> <p>La proposta di AO sarà valutata sulla base delle prestazioni dell'involo edilizio in termini di qualità energetica, acustica, idrica oltre i termini i limiti di legge. A titolo di esempio si possono utilizzare documentazione inerente le Linee Guida Sostenibilità (D.M. 09/01/2020), protocolli di certificazione edifici (ad esempio LEED)</p> <p>Rispetto dei riferimenti di legge=0 punti</p> <p>Traguardi superiori da un punto di vista energetico=2 punti</p> <p>Traguardi superiori da un punto di vista acustico=3 punti</p> <p>Traguardi superiori da un punto di vista di sostenibilità idrica con specifico riguardo all'edificio=3 punti</p> <p>Applicazioni di protocolli di sostenibilità che riguardano i materiali ed il ciclo di vita del manufatto=2 punti.</p> <p>Punteggio cumulabile</p> <p>Utilizzo di fonti FER</p> <p>Parziale pari al 30% rispetto al fabbisogno dell'attività in tutte le sue fasi =1 punto</p> <p>Parziale pari al 50% rispetto al fabbisogno dell'attività in tutte le sue fasi =2 punti</p> <p>Parziale pari al 70% rispetto al fabbisogno dell'attività in tutte le sue fasi =3 punti</p> <p>Parziale pari al 100% rispetto al fabbisogno dell'attività in tutte le sue fasi =5 punti</p>	<p>Contributo superiore ai traguardi di legge in riferimento al rischio sismico (CLE)</p> <p>Rispetto dei riferimenti di legge=0 punti</p> <p>Traguardi superiori=4 punti</p> <p>Si richiede che tale traguardo (superiore ai limiti di Legge) sia obbligatorio nelle aree golene del Po di Volano e in corrispondenza del Palcoscenico del fiume Po di Fiscaglia.</p> <p>Rispetto dei riferimenti di legge=0 punti</p> <p>Traguardi superiori da un punto di vista energetico=2 punti</p> <p>Traguardi superiori da un punto di vista acustico=3 punti</p> <p>Traguardi superiori da un punto di vista di sostenibilità idrica con specifico riguardo all'edificio=3 punti</p> <p>Applicazioni di protocolli di sostenibilità che riguardano i materiali ed il ciclo di vita del manufatto=2 punti.</p> <p>Punteggio cumulabile</p> <p>Utilizzo di fonti FER</p> <p>Parziale pari al 30% rispetto al fabbisogno dell'attività in tutte le sue fasi =1 punto</p> <p>Parziale pari al 50% rispetto al fabbisogno dell'attività in tutte le sue fasi =2 punti</p> <p>Parziale pari al 70% rispetto al fabbisogno dell'attività in tutte le sue fasi =3 punti</p> <p>Parziale pari al 100% rispetto al fabbisogno dell'attività in tutte le sue fasi =5 punti</p>	
<p>3-QUALITÀ DEL PROGETTO URBANO</p> <p>Consumo di consumo di suolo e scelta localizzativa</p> <p>Verrà valutata la quantità di consumo di suolo utilizzata in considerazione della quota del 3% e alla scelta localizzativa anche in relazione ad altre scelte alternative.</p> <ul style="list-style-type: none"> ST < di 10000 mq in aderenza al TU e con medesima funzione del contesto limitrofo, fuori da aree di criticità idraulica specifica del PO di Volano, nel rispetto delle norme previste dal PGRA = 5 punti ST > di 10000 mq, non adiacente al TU e con medesima funzione del contesto limitrofo, nelle vicinanze ad aree di criticità idraulica specifica del PO di Volano ma con criteri di mitigazione idraulica e nel rispetto delle norme previste dal PGRA = 2 punti ST > di 10000 mq, distante dal TU più di 1000 m, con criteri di mitigazione idraulica e nel rispetto delle norme previste dal PGRA = 3 punti ST > di 20000 mq, distante dal TU più di 2000 m, senza criteri di mitigazione idraulica e nel rispetto delle norme previste dal PGRA = 1 punto <p>perseguimento dei criteri di qualità del drenaggio urbano e territoriale e adattamento ai cambiamenti climatici</p> <p>Verranno valutate le soluzioni progettuali proposte dall'AO in merito alle criticità legate ai</p>	<p>Contributo superiore ai traguardi di legge in riferimento al rischio sismico (CLE)</p> <p>Rispetto dei riferimenti di legge=0 punti</p> <p>Traguardi superiori ai limiti di legge=4</p> <p>Rispetto dei riferimenti di legge=0</p> <p>Traguardi superiori in aspetti: energetico, acustici, idrici, materiali e ciclo di vita, = 10</p> <p>FER pari a 30% del fabbisogno=1</p> <p>FER pari a 100% del fabbisogno=5</p> <p>FER pari a 30% del fabbisogno=1</p>	<p>Da 0 a 4</p> <p>Da 0 a 10</p> <p>Da 0 a 5</p> <p>Da 0 a 5 punti</p>	<p>37</p>

Commento sintetico alle simulazioni:

simulazione 1	Nell'esito negativo ha influito la scelta da parte del proponente di non perseguire requisiti di qualità quali dotazione di servizi alla famiglia, la scelta di perseguire indici di permeabilità elevati oltre il 40% e di non perseguire i criteri di qualità del drenaggio urbano e territoriale e adattamento ai cambiamenti climatici per esempio. Appare chiaro come solo il mix dei requisiti prestazionali siano opportuni per il raggiungimento dei risultati.
simulazione 2	
simulazione 3	Nell'esito positivo nonostante si collochi in zona con delta negativo 0.9 ha influito il perseguimento di tutti i requisiti sempre con punteggio quasi massimo. Se la proposta si fosse collocata nella zona con delta 0.8 non avrebbe superato lo sbarramento finale del 70/100. Per potermi collocare quindi nella zona con delta 0.8 la stessa azienda avrebbe dovuto ambire ad avere un punteggio tra 90 e 100 per poter ottenere un risultato finale compreso tra 72 e 80. [90*0.8-72 = 100*0.8-80]

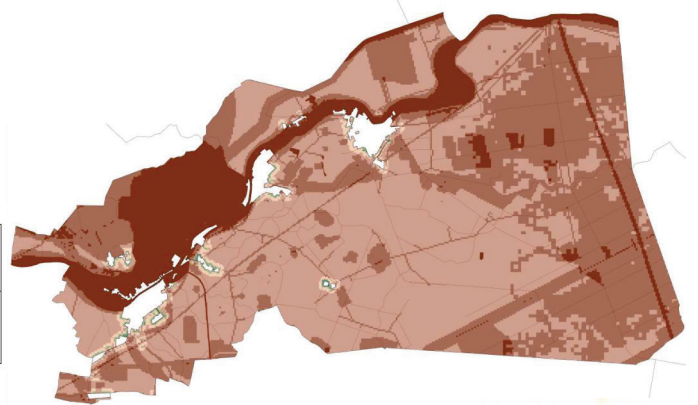




Commento sintetico alle simulazioni:

simulazione 1	Nell'esito negativo ha influito la scelta da parte del proponente di non perseguire requisiti di qualità quali dotazione di servizi alla famiglia, la scelta di perseguire indici di permeabilità elevati oltre il 40% e di non perseguire i criteri di qualità del drenaggio urbano e territoriale e adattamento ai cambiamenti climatici per esempio. Appare chiaro come solo il mix dei requisiti prestazionali siano opportuni per il raggiungimento dei risultati.
simulazione 2	
simulazione 3	Nell'esito positivo nonostante si collochi in zona con delta negativo 0.9 ha influito il perseguimento di tutti i requisiti sempre con punteggio quasi massimo. Se la proposta si fosse collocata nella zona con delta 0.8 non avrebbe superato lo sbarramento finale del 70/100. Per potermi collocare quindi nella zona con delta 0.8 la stessa azienda avrebbe dovuto ambire ad avere un punteggio tra 90 e 100 per poter ottenere un risultato finale compreso tra 72 e 80. (90*0.8=72 - 100*0.8=80)

In seguito a revisione

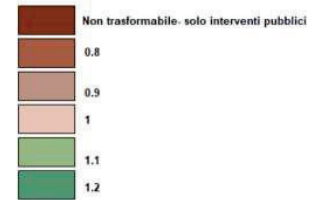


Guida alla lettura interpretativa

I valori dal beige al marrone scuro e dal beige al verde scuro evidenziano la sommatoria degli elementi che appartengono alle funzioni metaboliche, alle funzioni ecosistemiche, di vincolo e tutela nonché di prossimità e rigenerazione.

La tavola ha carattere ideogrammatico e non prescrittivo; costituisce una supporto valutativo alle future proposte di AO fuori dal TU ed è stata utilizzata come base per identificazione di alcune aree con propensione alla trasformazione; la presente tavola è quindi funzionale alla fase 2 di valutazione delle proposte di trasformazione fuori TU

coefficiente di applicazione ai fini della valutazione degli AO fuori TU



Trasformazioni dentro TU - In seguito a revisione

- Eliminazione della tavola multicriteria dentro il tu
- Approfondimento specifico per luoghi

Requisito prestazionale (RP)
RP1 Qualità e integrazione nel tessuto consolidato circostante
RP2 Potenziamento delle dotazioni territoriali
RP3 Contributo alla realizzazione alla REL e/o Realizzazione di interventi di forestazione o desigillazione urbana
RP4 Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS)
RP5 Densità arborea territoriale
RP6 Riduzione vulnerabilità idraulica
RP7 Integrazione con le reti della mobilità sostenibile
RP8 Accessibilità integrata alle attrezzature e ai servizi collettivi
Griglia di valutazioni aggiuntive - cap. 9.3 di valsat.

Maggiore sinergia con norme e SQUEA

9.2.1 Valutazione degli Accordi Operativi dentro TU

Le proposte per interventi di riuso e rigenerazione urbana, per poter essere selezionate, dovranno avere alcuni requisiti minimi "di accesso" all'avviso pubblico di manifestazioni di interesse:

1. **COERENZA CON STRATEGIE DEL PUG**
Le proposte dovranno essere: **coerenti con gli obiettivi del PUG di Fiscaglia**
 - Progetti Guida
 - Strategia per gli edifici e le aree dismesse,
 - Strategie per i servizi ecosistemici

e loro articolazione negli elaborati di SQUEA in strategie e azioni progettuali.
2. **COMPATIBILITÀ CON VINCOLI E TUTELE**
Le proposte dovranno essere **compatibili con i vincoli che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio** (vedi tavola e le schede dei vincoli di cui all'Art. 37 della LR 24/2017), derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle Leggi, dal PUG o dai Piani di Settore, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale valutazione è finalizzata non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o **con i livelli di infrastrutturazione** presenti e previsti nel territorio
3. **TRAGUARDO DEI CRITERI PER LA QUALITÀ DEL COSTRUITO DI CUI AL CAP. 13 DELLA SQUEA**
 - Efficienza energetica e fabbisogno
 - Riduzione del rischio sismico
 - Ripristino e bonifica
 - Clima acustico
 - Morfologia del progetto
 - Biodiversità e fattore di biotopo
 - Permeabilità del suolo
 - Risparmio idrico
 - Gestione delle acque bianche
 - Sistema fognario e depurazione
4. **La golaena del Po di Volano è parte integrante dell'alveo attivo e le proposte di trasformazione dentro il TU che sono nelle aree golenali o nelle immediate vicinanze devono contribuire alla rinaturalizzazione spondale**, il consolidamento e la protezione dell'area spondale adiacente allo stesso intervento, previo coordinamento e consenso dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Regione Emilia Romagna. Si richiede alle azioni di trasformazioni di assicurare criteri di accessibilità verso il fiume per consentire adeguato raggiungimento dei mezzi preposti alla pulizia delle sponde.
 - 4.1 Si tenga specifico conto degli aspetti sismici in corrispondenza delle aree golenali del Po di Volano; in tale area la presente valsat richiede la dimostrazione di criteri superiori alla normativa vigente; vedasi per completezza cap. 8.11

Simulazione di un potenziale AC dentro TU Ex PPIP "Costruzioni 2000 Srl" Cap 9.2.2

La proposta in sintesi: il proponente chiede di ubicare una residenza per anziani autosufficienti che prevede oltre al rispetto di quanto indicato nella strategia, il seguente raggiungimento dei requisiti:

<p>RP1 Qualità e integrazione nel tessuto consolidato circostante: Grado di miglioramento della qualità urbana del contesto di appartenenza prodotto dal progetto, con riferimento ai seguenti criteri qualitativi: a) inserimento nel contesto circostante in termini di caratteri tipo-morfologici del tessuto; fare riferimento al QD del PUG c) coerenza con gli spazi aperti e le infrastrutture verdi urbane di contesto</p>	<p>- valutazione: si ritiene che la proposta rispettando entrambi i requisiti possa attestarsi con un punteggio di 13</p> <p style="text-align: right;">13/13</p>
<p>RP2 Potenziamento delle dotazioni territoriali: Incremento % delle dotazioni territoriali rispetto al valore minimo stabilito dall'Art. 3 del DM 1444/1968 (incremento variabile tra un minimo di 0% e un massimo del 50%), con priorità per la realizzazione di parchi, giardini, verde attrezzato, parcheggi permeabili e alberati.</p>	<p>- valutazione: il progetto propone un mix di dotazioni tra cui parcheggi permeabili e verde attrezzato a servizio non solo dei residenti della struttura ma pensato come luogo di integrazione e fruizione. Il totale di quanto offerto si attesta ad un + 30% rispetto a quanto stabilito dall'Art. 3 del DM 1444/1968 si attesta ad una quota del 30 % -parametrando il punteggio ottenuto è di 7,8</p> <p style="text-align: right;">7,8/13</p>
<p>RP3 Contributo alla realizzazione alla REL e/o Realizzazione di interventi di forestazione o desigillazione urbana Rapporto mq/ab tra la superficie destinata a interventi di forestazione o desigillazione (mq) e abitanti equivalenti determinati secondo il criterio di calcolo dell'Art. 3 del DM 1444/1968 (variabile da un minimo di 0 mq/ab e un massimo di 30 mq/ab), + contributo alla realizzazione della REL.</p>	<p>- Valutazione: il progetto interviene attraverso la proposta di rinaturalizzazione, consolidamento e protezione dell'area spondale adiacente allo stesso intervento, previo coordinamento e consenso dell' Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Regione Emilia Romagna – Ufficio Territoriale di Ferrara, ottenendo un punteggio di 13</p> <p style="text-align: right;">13/13</p>
<p>RP4 Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS): Rapporto % tra la superficie edificabile destinata ad ERS e la superficie edificabile totale di progetto (variabile da un minimo di 0% ad un massimo del 30%).</p>	<p>- valutazione: il progetto propone una % pari al 30 di ERS ubicato all'interno della stessa zona di intervento. Il punteggio ottenuto è di 12</p> <p style="text-align: right;">12/12</p>
<p>RP5 Densità arborea territoriale: Densità arborea e/o arbustiva DA= (n alberi/Sup. fondiaria del progetto di trasformazione)</p>	<p>- valutazione: il progetto propone una densità arborea pari al 50% ed ottiene un punteggio di 6 punti</p> <p style="text-align: right;">6/12</p>
<p>RP6 Riduzione vulnerabilità idraulica: Efficacia degli interventi per ridurre la vulnerabilità nelle aree di pericolosità idraulica individuate dai Piani sovrordinati (PGRA, PAI, etc.) o in quelle ove vi siano delle criticità idrauliche e per garantire il principio dell'invarianza idraulica. Vedasi approfondimenti valutativi al</p>	<p>- valutazione: il progetto propone interventi adeguati, propone una relazione di approfondimento specifica ed in virtù del set di interventi proposti la valutazione si attesta ad un punteggio di 13</p> <p style="text-align: right;">13/13</p>

La simulazione ha consentito di dimostrare la modalità applicativa delle valutazioni aggiuntive

<p>Griglia di valutazioni aggiuntive – cap. 9.3 di valsat. Si chiede al richiedente che sia predisposta una scheda sintetica in cui si dimostri attraverso la propria richiesta/progetto di trasformazione il soddisfacimento delle valutazioni aggiuntive là dove pertinenti.</p>	<p>Valutazione: esaminata la griglia delle valutazioni aggiuntive il progetto rispetta:</p> <ul style="list-style-type: none"> I criteri per la qualità del costruito in quanto ogni singolo criterio è stato avvalorato con l'indicazione delle soluzioni tecniche offerte. Il progetto dichiara il non utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento domestico. Il progetto non genera salto di classe acustica. Rispetta le norme in vigore in tema di inquinamento acustico Rispetto alla normativa sismica, così come richiesto dalla valsat, trovandosi nelle vicinanze delle aree golenali del Po di Volano, il progetto dichiara di tragaradare valori più alti rispetto alla normativa vigente così come si evince dalla sintesi esposta nella scheda valutativa del presente progetto e così come si evince dagli elaborati di progetto. Rispetto alla pericolosità idraulica l'intervento seppur non trovandosi in zona golenale ma nelle sue immediate vicinanze ha esposto attraverso un approfondimento idraulico ed accorgimenti progettuali il perseguimento dell'invarianza idraulica. Rispetto alla relazione tra l'intervento e le opere di compensazione/mitigazione/impatto, l'intervento presenta di aver adeguatamente indagato le relazioni nei confronti delle matrici: acqua, aria, suolo, rifiuti, energia, mobilità, salute pubblica, e paesaggio, ambiente, valori ecosistemici. Inoltre la trasformazione non rileva impatti da fonti di CEM; le dotazioni territoriali presenti nel progetto sono ad una distanza adeguata secondo normativa vigente rispetto alle linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio. Rispetto agli standard di accessibilità il progetto dimostra di garantire condizioni di sicurezza e di sostenibilità della mobilità pedonale, prevedendo anche soluzioni progettuali che inducano le auto a procedere lentamente. Rispetto alla richiesta di Tutela e valorizzazione del SII: la zona è dotata di infrastrutturazione e sottoservizi. Il progetto ha già verificato con il Gestore del SII la verifica in merito alla adeguatezza e capacità delle infrastrutture
---	---

La matrice di indicazioni aggiuntive non è esaustiva delle potenziali relazioni tra progetto, componenti ambientali e problematicità che il progetto stesso può mettere in atto nella sua fase di realizzazione e gestione, ed è quindi ovviamente da interpretarsi come matrice propositiva ma sarà il progetto a doversi calare in termini critici nell'analisi delle relazioni di contesto e di impatto, in quanto oggetto di valutazione; considerando la consistenza dell'intervento, le caratteristiche degli usi insediati e la parte di città coinvolta

Requisiti per le azioni di trasformazione dentro TU attraverso PCC – Cap. 9.2.3

Come evidenziato al cap. 9 i PCC non sono soggetti a Procedura di Valsat. Viene tuttavia richiesto il traguardo delle seguenti condizioni di sostenibilità indicate nel cap. 13 della SQUEA – condizioni di sostenibilità del costruito riprese qui nella presente Valsat al cap. 8.15

La presente vale come scheda di Auto Screening da allegare in fase di presentazione della richiesta di PCC.

1. COERENZA CON STRATEGIE DEL PUG

Le proposte dovranno essere **coerenti con gli obiettivi del PUG di Fiscaglia**

- Progetti Guida
- Strategia per gli edifici e le aree dismesse,
- Strategie per i servizi ecosistemici

e loro articolazione negli elaborati di SQUEA in strategie e azioni progettuali.

2. COMPATIBILITÀ CON VINCOLI E TUTELE

Le proposte dovranno essere **compatibili con i vincoli che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio** (vedi tavola e le schede dei vincoli di cui all'Art. 37 della LR 24/2017), derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle Leggi, dal PUG o dai Piani di Settore, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale valutazione è finalizzata non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o **con i livelli di infrastrutturazione** presenti e previsti nel territorio

3. TRAGUARDO DEI CRITERI PER LA QUALITÀ DEL COSTRUITO DI CUI AL CAP. 13 DELLA SQUEA

- Efficienza energetica e fabbisogno
- Riduzione del rischio sismico
- Ripristino e bonifica
- Clima acustico
- Morfologia del progetto
- Biodiversità e fattore di biotopo
- Permeabilità del suolo
- Risparmio idrico
- Gestione delle acque bianche
- Sistema fognario e depurazione

La coerenza e la compatibilità ed il traguardo dei criteri per la qualità del costruito (sovrastanti punti 1-2-3) devono essere dimostrate in fase di presentazione di progetto – si ritiene utile consigliare la presentazione di una scheda sintetica.

Considerazioni sui Procedimenti Autorizzativi Unici Cap. 9.4

1. COMPATIBILITÀ CON VINCOLI E TUTELE

Le proposte dovranno essere **compatibili con i vincoli che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio** (vedi tavola e le schede dei vincoli di cui all'Art. 37 della LR 24/2017), derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle Leggi, dal PUG o dai Piani di Settore, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale valutazione è finalizzata non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o **con i livelli di infrastrutturazione** presenti e previsti nel territorio

2. CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

La porzione di territorio consumato si deve necessariamente trovare in adiacenza rispetto al perimetro del Territorio Urbanizzato, per non accrescere la dispersione insediativa (principio di compattezza e non frammentazione);

Sarebbe inoltre opportuno, **là dove applicabile**, che tali trasformazioni seguissero il traguardo dei criteri di qualità del costruito:

3. TRAGUARDO DEI CRITERI PER LA QUALITÀ DEL COSTRUITO DI CUI AL CAP. 13 DELLA SQUEA

- Efficienza energetica e fabbisogno
- Riduzione del rischio sismico
- Ripristino e bonifica
- Clima acustico
- Morfologia del progetto
- Biodiversità e fattore di biotopo
- Permeabilità del suolo
- Risparmio idrico
- Gestione delle acque bianche
- Sistema fognario e depurazione

4. TUTELA DEL VALORE ECOSISTEMICO DEL TERRITORIO

Dimostrazione della tutela anche prendendo in considerazione la valutazione di una selezione di scelte alternative al fine di dimostrare la tutela effettiva del valore ecosistemico. Si prenda in considerazione il QCD-1.3_Analisi dei servizi ecosistemici

5. TUTELA DEL PROGETTO DI REL

Dimostrare la tutela del progetto di REL che è parte integrante del presente PUG. Anche in allineamento con la normativa di PUG al titolo 7 - Si faccia riferimento al QCD-1.1_Rete ecologica

Dovranno inoltre in sede di valsat, **là dove applicabile**, prendere in considerazione le indicazioni della griglia di valutazioni aggiuntive presenti all'interno della valsat. Cap. 9.3

Anche ai PCC viene richiesta la compilazione della scheda di monitoraggio in fase di presentazione del progetto

Tavola di Monitoraggio - Monitoraggio periodico del PUG

Non tutte le azioni di PUG sono misurabili. Approfondimento di «Match» tra azioni di piano e indicatori prestazionali



8.15 Valutazione sintetica del PUG attraverso l'efficacia degli indicatori prestazionali

VALUTAZIONE SINTETICA DEL PUG ATTRAVERSO L'EFFICACIA DEGLI INDICATORI PRESTAZIONALI				
	AZIONI DI PUG	id	VEDASI RIFERIMENTI AGLI INDICATORI PRESTAZIONALI RICHIESTI ALLE TRASFORMAZIONI	
RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO	Mantenere l'elevata qualità ecologica degli insediamenti	A1	Id 23 - id 24 - id 25 - id 28	
	Ridurre il rischio sismico e idraulico	A2	Id 24 - id 7 - id 16 - id 22	
	Estendere le politiche finalizzate alla sicurezza del territorio nei riguardi di tutte le situazioni sensibili (esondabilità, subsidenza, erosione, etc) e di rischio	A3	Id 24 - id 7 - id 16 - id 22	
	Adeguate reti fognarie eventualmente carenti	A4	Id 1	
	Operare una riclassificazione del territorio urbanizzabile	rimando ad efficacia trasversale		
PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE URBANA	consolidare e definire la struttura morfologico-funzionale e l'identità degli insediamenti	A5	Id 32	
	privilegiare il recupero e la riqualificazione dei centri abitati, favorendo condizioni di equilibrio fra gli usi residenziali e altri usi	A6	Id 32	
	Qualificare gli spazi urbani e aumentare la vivibilità negli aggregati minori, contenendone lo sviluppo e risolvendo problemi legati alla mobilità	rimando ad efficacia trasversale		
	Favorire la tutela e l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente	A7	Id. 23- id 24 - id 25 - id 26 - id 28	
	Garantire l'efficienza insediativa attraverso un'adeguata presenza di dotazioni territoriali e di un efficace sistema di accessibilità	A8	Id 1	
	Ridurre gradualmente e, se possibile, eliminare, le situazioni urbane o rurali di assenza di qualità per degrado	rimando ad efficacia trasversale		
	Realizzare e mantenere il sistema del verde urbano sviluppando continuità di connessioni tra questo e il verde rurale	rimando ad efficacia trasversale		
	Ridisegnare la composizione dei margini urbani anche sviluppando connessioni tra il verde urbano e quello rurale	rimando ad efficacia trasversale		
	Definire la rete di infrastrutture di ricarica per i veicoli elettrici, assicurare la banda larga per le scuole, sanità.....	rimando a politiche trasversali		
	Valorizzare i singoli contenitori diffusi all'interno del medesimo sistema territoriale come nodi della rete di valorizzazione turistica e culturale	rimando ad efficacia trasversale		

Richiesta di schede di monitoraggio

10 MONITORAGGIO

- 10.1 Matrice di monitoraggio degli AO fuori TU
- 10.2 La Tavola di Monitoraggio
- 10.3 Matrice di monitoraggio degli AO interni al TU
- 10.4 Matrice di monitoraggio dei PCC interni al TU
- 10.5 La Matrice di Monitoraggio

che dovranno essere compilate dallo stesso proponente in sede di sottoscrizione di accordo operativo o ritiro del PCC

Valutazione degli accordi operativi Fuori TU

QUALITÀ DEL PROGETTO URBANO

Perseguimento dei criteri di qualità del drenaggio urbano e territoriale e adattamento ai cambiamenti climatici

Verranno valutate le soluzioni progettuali proposte dall'AO in merito alle criticità legate ai cambiamenti climatici (i.e. drenaggio urbano, mitigazione isole di calore, ciclo dell'acqua).

Sulla base del contesto territoriale devono essere proposte azioni quali "LID - Low Impact Development", "SuDS - Sustainable Urban Drainage Systems" o "NWRM - Natural Water Retention Measures". Vedasi cap.8.7.1 Requisiti territoriali prestazionali fuori TU

Punteggio specifico X pari a 5 punti corrisponde a 2 punti in questa valutazione
 Punteggio specifico X pari a 6 punti corrisponde a 3punti in questa valutazione
 Punteggio specifico X pari a 7 punti corrisponde a 4 punti in questa valutazione
 Punteggio specifico X pari a 8punti corrisponde a 5 punti in questa valutazione
 Punteggio specifico X pari a 9 punti corrisponde a 6 punti in questa valutazione
 Punteggio specifico X pari a 11 punti corrisponde a 9 punti in questa valutazione (rif. Punteggio. Vedasi indicazioni operative cap. 8.7.1 di valsat)

Utilizzo di un mix di più metodi =10 punti

Il requisito è riferibile alla Gestione delle acque bianche - cap. 13 SQUEA

benefici delle tecniche suds per adattamento ai cambiamenti climatici					
tecnica	gestione del rischio di siccità	gestione del rischio idraulico	gestione del surriscaldamento	miglioramento della qualità delle acque	Punteggio specifico
raccolta delle acque meteoriche	xxx	x		x	6
trincee infiltranti	x	xx	x	x	5
fasce filtranti	x	xx	xx	xx	7
dreni filtranti	x	x	x	xx	5
canali vegetati	x	x	xx	x	5
aree di bioritenzione vegetate	x	xx	xxx	xxx	9
box alberati filtranti	x	xx	xxx	xx	8
bacini di detenzione	x	xxx	xx	xx	8
pavimentazioni permeabili vegetate	x	x	x	xx	5
pavim. permeabili non vegetate	x	x	x	xx	5
stagni e zone umide	xx	xxx	xxx	xxx	11
Il punteggio specifico sarà usato per valutare le trasformazioni fuori TU					

Punteggio specifico X pari a 5 punti corrisponde a 2 punti in questa valutazione

Punteggio specifico X pari a 6 punti corrisponde a 3punti in questa valutazione

Punteggio specifico X pari a 7 punti corrisponde a 4 punti in questa valutazione

Punteggio specifico X pari a 8 punti corrisponde a 5 punti in questa valutazione

Punteggio specifico X pari a 9 punti corrisponde a 6 punti in questa valutazione

Punteggio specifico X pari a 11 punti corrisponde a 9 punti in questa valutazione

Utilizzo di un mix di più metodi =10 punti

Le stesse tecniche SuDS vengono riprese come suggerimento di scelte da attuarsi previa valutazione specifica del contesto negli AO dentro Tu

Valutazione degli accordi operativi Fuori TU

Aree golenali del Po di Volano

Matrici di valutazione aggiuntiva

La presente Valsat suggerisce di escludere le aree corrispondenti alle aree golenali del Po di Volano dalle aree propense alla trasformazione fuori TU.

Vedasi per specifiche indicazioni offerte al cap. 8.8 della presente Valsat. - [Valutazione specifica sul rischio Idraulico](#)

Le trasformazioni dentro TU devono traghettare criteri di accessibilità verso il Fiume per consentire l'accessibilità dei mezzi di pulizia delle sponde.

Qualora l'intervento sia nelle vicinanze di rive o sponde deve fattivamente contribuire alla rinaturazione delle stesse rive e sponde naturali o artificiali con l'inserimento di vegetazione arborea – arbustiva riparia che fornisce riparo e ombreggiamento alle specie ittiche, funge da corridoio ecologico e rappresenta, soprattutto in corrispondenza di ambienti antropizzati, le uniche aree di rifugio per la sosta e gli spostamenti della fauna.

Interventi in prossimità delle aree spondali

Siano Valutate le pressioni legate alla compromissione delle visuali paesaggistiche e le pressioni legate alla compromissione dell'equilibrio idraulico.

La disciplina prevede che il progetto sia corredato da documenti che analizzino gli aspetti paesaggistici e da indagini idrogeologiche.

Deve essere effettuata la sovrapposizione con la cartografia dei vincoli di PUG per verificare eventuali divieti e / autorizzazioni ambientali necessarie e specifiche.

Prescrizioni di tutela: Mantenimento di fasce di protezione delle rive anche attraverso l'impianto di specie vegetali riparie che svolgono una funzione di consolidamento delle sponde, nonché una funzione di aumento della diversità ambientale con conseguente aumento della diversità biologica.

Negli interventi di NC o di RE che preveda l'integrale demolizione e ricostruzione è obbligatoria nei parcheggi pertinenziali la predisposizione impiantistica per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici secondo quanto stabilito all'art.4 del D.Lgs. 192/2005

In relazione al Piano di gestione del rischio alluvioni, è vietata la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati – vedasi art. 2.5 di PUG

17

Progettualità ciclabile

Criteri di base per gli Ambiti Naturali Fluviali

La progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili in ambito fluviale che risponda ai criteri di legge e che sia al tempo stesso fruibile e facile da percorrere, deve necessariamente seguire alcuni criteri base che di seguito riportiamo:

- salvaguardare la funzionalità di sponde, argini e muri di sponda;
- salvaguardare, particolarmente in fase di esecuzione dei lavori, il complesso del sistema naturalistico caratteristico dei corsi d'acqua;
- progettare il percorso preferibilmente a livello del piano di campagna; eventuali tratti in rilevato e/o interni all'alveo fluviale, dovranno prevedere segnaletica e dispositivi idonei a garantire la sicurezza idraulica;
- essere idonea a sopportare il transito periodico delle macchine operatrici adibite alla manutenzione idraulica; • prevedere adeguate vie di fuga, preferibilmente almeno ogni 500 metri;
- evitare impermeabilizzazioni del terreno; nel caso di fondi bituminosi è quindi preferibile l'utilizzo di asfalti drenanti;
- rispettare la segnaletica prescritta dal codice della strada;
- predisporre "accessori di complemento" (panchine, cestini, segnaletica, elementi sportivi/ludici) adeguatamente ancorati al terreno ma, qualora ne ricorra l'esigenza, asportabili per le manutenzioni idrauliche;
- porre le strutture di servizio (gazebo, tettoie, bar etc.) in condizioni di sicurezza idraulica alle distanze prescritte dalla legge e saldamente ancorate al terreno, quando si tratta di opere permanenti. Smontabili e asportabili quando si tratta di opere stagionali.
- segnalare opportunamente gli accessi/vie di fuga ed eventualmente predisporre adeguata illuminazione; • privilegiare scelte che consentano facilità di manutenzione dopo l'ultimazione dei lavori;
- prevedere, se possibile, la realizzazione di oasi floro-faunistiche a scopo didattico e di miglioramento ambientale.

La pista ciclabile, così come ogni altra infrastruttura, necessita di accessori che ne rendano godibile ed agevole l'utilizzo e la percorrenza. Inoltre, per le sue caratteristiche di struttura con molteplici finalità (viabilità ordinaria, cicloturismo, passeggio, ecc.), deve prevedere idonee attrezzature di riposo e ristoro da ubicarsi dove sia possibile ed utile. Vediamo alcuni degli accessori più frequenti nella realizzazione delle piste ciclabili:

- Parapetto di sicurezza
- Sottoservizi
- Illuminazione
- Asta idrometrica di sicurezza
- Panchine e punti di sosta
- Segnaletica e pannelli informativi

La fattibilità della specifica progettualità deve essere valutata attraverso concertazione dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Regione Emilia Romagna – Ufficio Territoriale di Ferrara che potrà richiamare l'attenzione a specifiche criticità locali.

18

Tutela e valorizzazione del SII

Qualora si rilevi la necessità di realizzare nuove infrastrutture del SII, o di adeguare quelle esistenti, ai fini della previsione di esigenze infrastrutturali da inserire eventualmente nella programmazione d'ambito del SII, riguardanti nuovi agglomerati o modifiche degli esistenti, **l'ente gestore del SII, esprime necessariamente il proprio parere.**

A tale riguardo in caso di necessità,

- dovrà essere effettuata con il Gestore del SII la verifica in merito alla presenza, adeguatezza e capacità delle infrastrutture esistenti ed alla presenza o meno di reti ed impianti interferenti, prevedendo, laddove esistenti, la tutela delle dotazioni, degli impianti e delle relative attività, così come prescritto dalla normativa vigente;
- dovranno essere rispettate le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, così come previsto dall' art. 94 del D.lgs 152/2006;
- dovrà essere rispettata l'osservanza delle prescrizioni normative in merito allo scarico e smaltimento delle acque reflue e meteoriche.
- sia rispettato quanto previsto dal regolamento ATO o dal regolamento di fognatura e dall'allegato 4 della Delibera del del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall' 04/02/1977 inquinamento.

standard di accessibilità

Gli standard di accessibilità devono essere traggurati su tutto il territorio comunale.

L'intervento dovrà:

- garantire condizioni di sicurezza e di sostenibilità della mobilità urbana e ciclabile, presente e di progetto.
- misurare la relazione tra la funzione proposta e la mobilità esistente nonché con le previsioni di carico aggiuntivo sia per il funzionamento in sè del nuovo insediamento o nuova funzione sia in ragione del proprio indotto (ossia in considerazione delle attività di approvvigionamento e di output) qualora si tratti di un'attività produttiva.
- garantire alti livelli di sicurezza pedonale.

Inoltre è opportuno che tutte le trasformazioni

- prevedere soluzioni progettuali che inducano le auto a procedere lentamente e rendano prevalente la mobilità pedonale e ciclabile;
- progettare le intersezioni e gli attraversamenti al fine di tutelare l'utenza debole e la mobilità ciclopeditone e assicurare l'utilizzo di pavimentazioni e segnaletica che facilitino la percorrenza dell'utenza debole;
- prevedere che le fermate del trasporto pubblico siano vicine ai parcheggi per auto e anche facilmente raggiungibili a piedi attraverso percorsi sicuri;
- prevedere attrezzature per il deposito di biciclette in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico e dei parcheggi;
- garantire interconnessione e continuità di tutti i percorsi ciclabili;
- prevedere aree verdi connesse con i percorsi ciclabili e pedonali;
- prevedere, a tutela della qualità dell'aria e della difesa dal rumore, soluzioni progettuali che dimostrino l'eliminazione delle criticità legate al traffico;

simulazione di AO dentro TU

La presente simulazione di approfondimento mira alla verifica di corretta impostazione della griglia presentata al paragrafo precedente. Nel farlo si procede ad ipotizzare, la richiesta di trasformazione fuori TU per l'area "Ex PPIP "Costruzioni 2000 Srl"

01 Ex PPIP "Costruzioni 2000 Srl"

Ambito privato con pianificazione progressa non attuata e con convenzioni scadute



Dati	Migliare
Località	30.961 mq
Area	0 mq
Superficie coperta esistente	/
Indice copertura esistente	AO
Progettualità in corso	Private
Proprietà	/
Flessibilità al riuso	/

Obiettivi Strategici
OS1:052

Progetto Guida
/

Ambito normativo
RES.4.2 (art. 4.13 c.8)

DIAGNOSI

Criticità / Stato di conservazione generale

- Pianificazione progressa non attuata, abbandonata

Opportunità / Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Urbanizzazioni primarie e secondarie parzialmente complete (circa il 70%)
- Prossimità all'ambito fluviale del Po di Volano
- Prossimità alla stazione ferroviaria di Migliare

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale (SQUA-2)

- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione del Territorio Urbanizzato ai fini del completamento delle previsioni residenziali

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE (SQUA-3)

/

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

- Sono consentiti unicamente interventi di interesse e uso collettivo concordati con l'Amministrazione Comunale; tutti i parametri urbanistici e di destinazione d'uso sono definiti in sede di valutazione del progetto.
- AO o PAP
- Indici da definire in fase di progetto

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Accessibilità pedonale e ciclabile (dall'interno dell'area verso via delle Erbe)

Acquisizioni patrimoniali / Indirizzi a tutela del carattere collettivo dell'intervento

- Possibile acquisizione della parte d'area verso il territorio rurale

Indirizzi sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Uso della parte d'area verso il territorio rurale come filtro verde il quale può configurarsi anche come dotazione ecologico-ambientale

Condizioni di sostenibilità

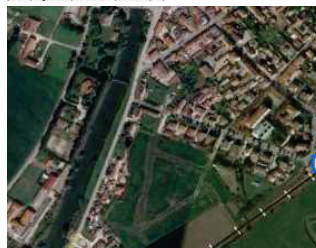
- 20% della Superficie Complessiva di progetto destinata a ERS



Perimetro dell'ambito di rigenerazione

Area verdi attrezzate con funzione di filtro da potenziare attraverso forestazione

Direttici e percorsi ciclopeditoni strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)



Opere realizzate:

strade, pista ciclabile, parcheggi, marciapiedi, segnaletica orizzontale e verticale

Opere parziali

reti e sottoservizi (100% - da individuare catastalmente a seguito di frazionamento finale)

opere mancanti

piazzole raccolta rifiuti (68%), illuminazione pubblica (57%), verde pubblico (0%)

Step operativi per il richiedente:

- Secondo quanto previsto nel cap. 9.2.1 – si predisponga una scheda sintetica in cui si dimostri attraverso la propria richiesta/progetto di trasformazione il soddisfacimento dei requisiti di ammissibilità.
- Si prenda visione della "Ex PPIP "Costruzioni 2000 Srl in SQUEA ALL.3 Strategie per il completamento dei piani attuativi scaduti nel TU
- Auto-misurare il progetto sulla base di quanto stabilito al paragrafo 9.2.1 della presente vsat è utile al fine di traguardare il rispetto di quanto richiesto. Si chiede al richiedente che sia predisposta una scheda sintetica in cui si dimostri attraverso la propria richiesta/progetto di trasformazione il soddisfacimento dei requisiti.
- Fornire **scheda sintetica del monitoraggio** di progetto correttamente compilata; trattandosi di AO dentro TU si dovrà utilizzare la scheda al cap. 10.3.

La proposta in sintesi: il proponente chiede di ubicare una residenza per anziani autosufficienti che prevede oltre al rispetto di quanto indicato nella strategia, il seguente raggiungimento dei requisiti:

RP1 Qualità e integrazione nel tessuto consolidato circostante:

Grado di miglioramento della qualità urbana del contesto di appartenenza prodotto dal progetto, con riferimento ai seguenti criteri qualitativi:

- a) inserimento nel contesto circostante in termini di caratteri tipo-morfologici del tessuto; *fare riferimento al QD del PUG*
- c) coerenza con gli spazi aperti e le infrastrutture verdi urbane di contesto

- **valutazione:** si ritiene che la proposta rispettando entrambi i requisiti possa attestarsi con un **punteggio di 13** Da 0 a 13

RP2 Potenziamento delle dotazioni territoriali: Incremento % delle dotazioni territoriali rispetto al valore minimo stabilito dall'Art. 3 del DM 1444/1968 (incremento variabile tra un minimo di 0% e un massimo del 50%), con priorità per la realizzazione di parchi, giardini, verde attrezzato, parcheggi permeabili e alberati.

valutazione: il progetto propone un mix di dotazioni tra cui parcheggi permeabili e verde attrezzato a servizio non solo dei residenti della struttura ma pensato come luogo di integrazione e fruizione. Il totale di quanto offerto si attesta ad un + 30% rispetto a quanto stabilito dall'Art. 3 del DM 1444/1968 si attesta ad una quota del 30 % - parametrando il **punteggio ottenuto è di 7.8**

Da 0 a 13

RP3 Contributo alla realizzazione della REL e/o Realizzazione di interventi di forestazione o desigillazione urbana

Rapporto mq/ab tra la superficie destinata a interventi di forestazione o desigillazione (mq) e abitanti equivalenti determinati secondo il criterio di calcolo dell'Art. 3 del DM 1444/1968 (variabile da un minimo di 0 mq/ab e un massimo di 30 mq/ab). + contributo alla realizzazione della REL.

Valutazione: il progetto interviene attraverso la proposta di rinaturalizzazione, consolidamento e protezione dell'area spondale adiacente allo stesso intervento, previo coordinamento e consenso dell' Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Regione Emilia Romagna – Ufficio Territoriale di Ferrara, ottenendo un **punteggio di 13**

Da 0 a 13

RP4 Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS): Rapporto % tra la superficie edificabile destinata ad ERS e la superficie edificabile totale di progetto (variabile da un minimo di 0% ad un massimo del 30%).

valutazione: il progetto propone una % pari al 30 di ERS ubicato all'interno della stessa zona di intervento. Il **punteggio ottenuto è di 12**

Da 0 a 12

RP5 Densità arborea territoriale: Densità arborea e/o arbustiva DA= (n alberi/Sup. fondiaria del progetto di trasformazione)

valutazione:: il progetto propone una densità arborea pari al 50% ed ottiene **un punteggio di 6 punti**

Da 0 a 12

RP6 Riduzione vulnerabilità idraulica: Efficacia degli interventi per ridurre la vulnerabilità nelle aree di pericolosità idraulica individuate dai Piani sovraordinati (PGRA, PAI, etc.) o in quelle ove vi siano delle criticità idrauliche e per garantire il principio dell'invarianza idraulica. Vedasi approfondimenti valutativi al cap. 8.8 della presente valsat.

valutazione:: il progetto propone interventi adeguati, propone una relazione di approfondimento specifica ed in virtù del set di interventi proposti la valutazione si attesta ad un **punteggio di 13**

Da 0 a 13

23

RP7 Integrazione con le reti della mobilità sostenibile: Connessioni ciclopedonali tra tracciati esistenti interni all'area di intervento e quelli posti nel tessuto circostante

valutazione: il progetto non propone la realizzazione di mobilità ciclabile. – **punteggio di 0**

Da 0 a 12

RP8 Accessibilità integrata alle attrezzature e ai servizi collettivi: Misura la distanza tra i luoghi della residenza, del lavoro, dello studio e del turismo previsti o esistenti nell'ambito di progetto e le attrezzature ed i servizi collettivi (variabile tra un buffer minimo di 100 ml ed un massimo di 500 ml).

valutazione: il progetto per la sua localizzazione, è distante meno di 200 metri dalla stazione di Migliaro, e meno di 500 metri dai principali servizi di quartiere, ottiene quindi un **punteggio di 12**

Da 0 a 12

Griglia di valutazioni aggiuntive – cap. 9.3 di valsat. Si chiede al richiedente che sia predisposta una scheda sintetica in cui si dimostri attraverso la propria richiesta/progetto di trasformazione il soddisfacimento delle valutazioni aggiuntive là dove pertinenti.

Valutazione: esaminata la griglia delle valutazioni aggiuntive il progetto rispetta:

- I criteri per la qualità del costruito in quanto ogni singolo criterio è stato avvalorato con l'indicazione delle soluzioni tecniche offerte.
- Il progetto dichiara il non utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento domestico.
- Il progetto non genera salto di classe acustica.
- Rispetta le norme in vigore in tema di inquinamento acustico
- Rispetto alla normativa sismica, così come richiesto dalla valsat, trovandosi nelle vicinanze delle aree golenali del Po di Volano, il progetto dichiara di tralasciare valori più alti rispetto alla normativa vigente così come si evince dalla sintesi esposta nella scheda valutativa del presente progetto e così come si evince dagli elaborati di progetto.
- Rispetto alla pericolosità idraulica l'intervento seppur non trovandosi in zona golenale ma nelle sue immediate vicinanze ha esposto attraverso un approfondimento idraulico ed accorgimenti progettuali il perseguimento dell'invarianza idraulica.

24

- Rispetto alla relazione tra l'intervento e le opere di compensazione/mitigazione/impatto, l'intervento presenta di aver adeguatamente indagato le relazioni nei confronti delle matrici: **acqua, aria, suolo, rifiuti, energia, mobilità, salute pubblica, e paesaggio, ambiente, valori ecosistemici**. Inoltre la trasformazione non rileva impatti da fonti di CEM; le dotazioni territoriali presenti nel progetto sono ad una distanza adeguata secondo normativa vigente rispetto alle linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio.
- Rispetto agli standard di accessibilità il progetto dimostra di garantire condizioni di sicurezza e di sostenibilità della mobilità pedonale, prevedendo anche soluzioni progettuali che inducano le auto a procedere lentamente.
- Rispetto alla richiesta di Tutela e valorizzazione del SII: **la zona è dotata di infrastrutturazione e sottoservizi**. Il progetto ha già verificato con il Gestore del SII la verifica in merito alla adeguatezza e capacità delle infrastrutture esistenti ed alla presenza o meno di reti ed impianti interferenti, prevedendo, laddove esistenti, la tutela delle dotazioni, degli impianti e delle relative attività, così come prescritto dalla normativa vigente;
- Il progetto rispetta l'osservanza delle prescrizioni normative in merito allo scarico e smaltimento delle acque reflue e meteoriche, nonché quanto previsto dal regolamento ATO o dal regolamento di fognatura e dall'allegato 4 della Delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento.
- Rispetto alla tutela del valore paesaggistico storico, documentale ed ambientale e culturale: il progetto dichiara e dimostra di rispettare gli elementi costitutivi del paesaggio specifico in cui si colloca e rispetto tutto l'apparato vincolistico del PUG e degli strumenti sovraordinati.
- Rispetto agli interventi in prossimità delle aree spondali si ritiene valutato positivamente in quanto collabora alla rinaturalizzazione di una porzione di sponda fluviale collaborando all'inserimento di vegetazione arborea – arbustiva ripariale, che fornisce riparo e ombreggiamento alle specie ittiche, funge da corridoio ecologico e rappresenta, soprattutto in corrispondenza di ambienti antropizzati, le uniche aree di rifugio per la sosta e gli spostamenti della fauna.

- **valutazione:** seppur la griglia di valutazioni aggiuntive non fornisce un punteggio finale è elemento condizionante ed esplicita la richiesta di legge di calare il progetto nelle specificità locali

25

Il progetto viene valutato complessivamente con il punteggio di: ¶

Elenco-RP-valutati¶	Punteggio¶
RP1-Qualità e integrazione nel tessuto consolidato-circostante: ¶	13¶
RP2-Potenziamento delle dotazioni territoriali:¶	7.8¶
RP3- Contributo alla realizzazione alla REL e/o Realizzazione di interventi di forestazione o desigillazione urbanæ	13¶
RP4-Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS):¶	12¶
RP5-Densità arborea territoriale:¶	6¶
RP6-Riduzione vulnerabilità idraulica:¶	13¶
RP7-Integrazione con le reti della mobilità sostenibile:¶	0¶
RP8-Accessibilità integrata alle attrezzature e ai servizi collettivi:¶	12¶
Totale raggiunti¶	76.8¶

Il progetto è arrivato ad un punteggio di 76.8 superando la soglia di sbarramento di 70/100¶

Requisiti per le azioni di trasformazione dentro TU attraverso PCC

Come evidenziato al cap. 9 i PCC non sono soggetti a Procedura di Valsat. Viene tuttavia richiesto il traguardo delle seguenti condizioni di sostenibilità indicate nel cap. 13 della SQUEA – condizioni di sostenibilità del costruito riprese qui nella presente Valsat al cap. 8.15

La presente vale come scheda di Auto Screening da allegare in fase di presentazione della richiesta di PCC.

1. COERENZA CON STRATEGIE DEL PUG

Le proposte dovranno essere **coerenti con gli obiettivi del PUG di Fiscaglia**

- Progetti Guida
 - Strategia per gli edifici e le aree dismesse,
 - Strategie per i servizi ecosistemici
- e loro articolazione negli elaborati di SQUEA in strategie e azioni progettuali.

1. COMPATIBILITÀ CON VINCOLI E TUTELE

Le proposte dovranno essere **compatibili con i vincoli che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio** (vedi tavola e le schede dei vincoli di cui all'Art. 37 della LR 24/2017), derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle Leggi, dal PUG o dai Piani di Settore, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale valutazione è finalizzata non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o **con i livelli di infrastrutturazione** presenti e previsti nel territorio

1. TRAGUARDO DEI CRITERI PER LA QUALITÀ DEL COSTRUITO DI CUI AL CAP. 13 DELLA SQUEA

- Efficienza energetica e fabbisogno
- Riduzione del rischio sismico
- Ripristino e bonifica
- Clima acustico
- Morfologia del progetto
- Biodiversità e fattore di biotopo
- Permeabilità del suolo
- Risparmio idrico
- Gestione delle acque bianche
- Sistema fognario e depurazione

La coerenza e la compatibilità ed il traguardo dei criteri per la qualità del costruito (sovrastanti punti 1-2-3) devono essere dimostrate in fase di presentazione di progetto – si ritiene utile consigliare la presentazione di una scheda sintetica.

Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbano assoggettati a Permesso di Costruire (PdC) convenzionato, dovranno comporsi di taluni elaborati minimi (cfr. art. 4.5 delle Norme):

- schema di assetto urbano con l'individuazione degli interventi privati e della città pubblica che il privato si impegna a realizzare;
- convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;
- relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
- progetto edilizio delle opere private e pubbliche.

E' importante che siano traguardati alti livelli di tutela sismica nelle aree golenali del Po di volano. Si rimanda dunque ad approfondimenti specifici che la proposta di trasformazione potrà offrire per supportare le scelte progettuali fatte. Vedasi anche valutazioni per luoghi nella presente Valsat in merito al rischio idraulico (cap. 8.8.1) e rischio sismico (8.11) nonché le risultanze del QCD del PUG con le relative analisi geologiche.

27

rischio idraulico (cap. 8.8.1)

In sintesi si suggerisce nelle azioni di trasformazioni dirette e indirette di tenere in debito conto gli aspetti legati rischio idraulico in riferimento anche alla questione altimetrica e quindi idraulica del terreno e alla sua criticità sismica e alle criticità legate all'accessibilità dei mezzi di pulizia delle sponde.

La golena è parte dell'alveo attivo e le proposte di trasformazione dentro il TU che sono nelle aree golenali o nelle immediate vicinanze devono contribuire alla rinaturalizzazione spondale, il consolidamento e la protezione dell'area spondale adiacente allo stesso intervento, previo coordinamento e consenso dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Regione Emilia Romagna. Si richiede alle azioni di trasformazioni di assicurare criteri di accessibilità verso il fiume per consentire adeguato raggiungimento dei mezzi preposti alla pulizia delle sponde.

Non si ritiene di valutare trasformazioni fuori TU in corrispondenza delle aree golenali.

A valenza sulla sostenibilità del PUG le NTA prevedono indicazioni specifiche nel - Art. 4.11 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.2 – vedasi comma 6 *In riferimento alle premialità che stabiliscono aumenti di volume e/o capacità edificatorie si specifica che l'applicazione di tali misure premiali andrà valutata e concordata, per ogni progetto, con dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno, Ufficio Territoriale di Ferrara, soprattutto per gli aspetti relativi all'invarianza idraulica e al rispetto delle fasce di vincolo idraulico.*

Circa le premialità, esse sono legate ai soli lotti ineditati, e nello specifico riconoscono un incentivo volumetrico pari al 50% del volume esistente, attraverso sopraelevazione, a fronte della cessione di aree di paesaggio appositamente definite negli schemi di cui al capitolo 10 della SQUEA.

La fattibilità è legata anche alla cessione dell'area per l'accesso al fiume, deve essere previsto adeguato contributo da parte del privato alla sicurezza idraulica sulla base di quanto previsto nel capitolo 14 della SQUEA "AREE GOLENALI".

Grazie per l'attenzione